小樽市住宅マスタープラン

計画期間　平成27年度～平成36年度

(素案)

小樽市

はじめに

計画策定時に追記

目　次

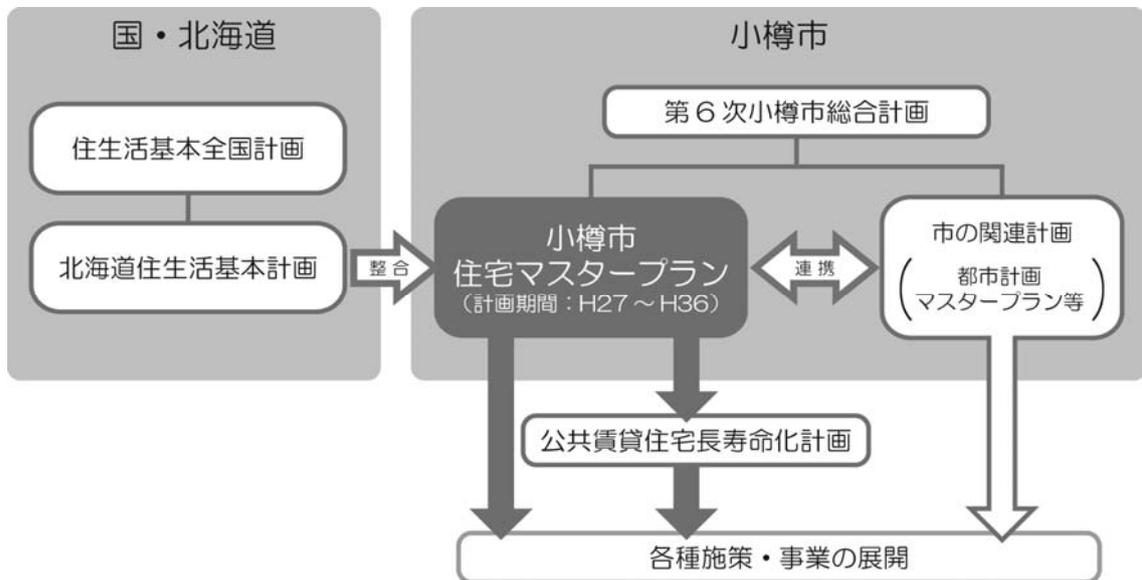
文中、※印がつく用語は巻末に解説があります。

１章　計画の目的と方法

１　計画の目的

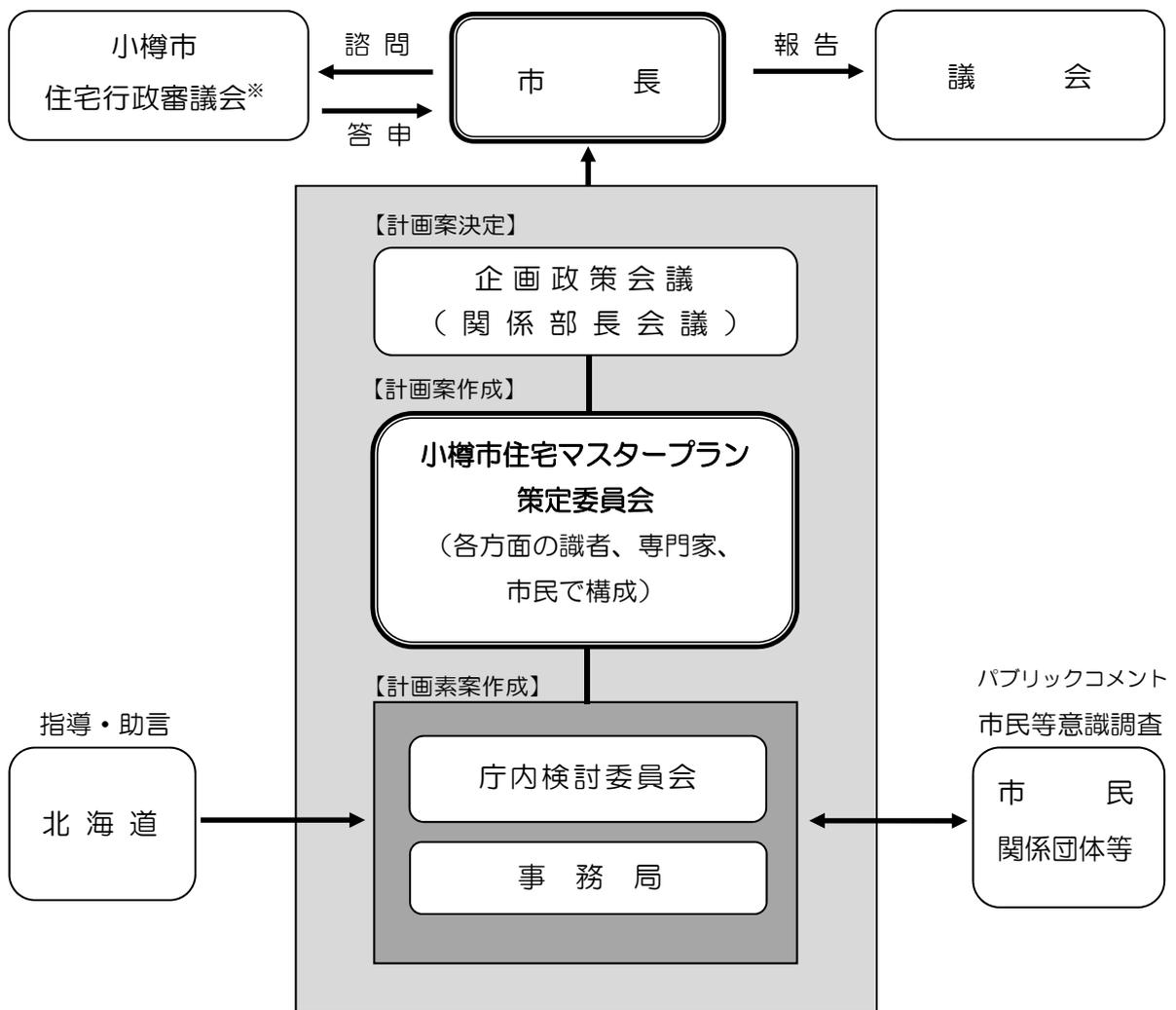
・「小樽市住宅マスタープラン（住生活基本計画※）」は、安全で快適に暮らせる住環境づくりを推進するために、官民含めた住宅施策の方針を示すものであり、本市の住宅施策は、第６次小樽市総合計画および本プランに基づき展開しています。
・平成 16 年度に現行計画を策定後、「第６次小樽市総合計画」（平成 21～30 年度）が策定されたこと、現行計画が１０年間の計画期間を終了すること、上位計画である「北海道住生活基本計画」が見直し（平成２３年度～）されたことをふまえ、現行計画の成果および施策を点検・見直し、新たに理念や目標を定め、必要な施策を加えることにより、市民の住宅ニーズ※により的確に対応する計画とします。

２　計画の位置づけ

・総合計画の住宅施策の目標、展開方向を示す部門別計画であり、小樽市の住宅施策、市営住宅施策は、この計画に基づき展開します。
・また、都市計画、福祉部門などの関連計画と連携を図り、総合計画の理念、目標の実現に資するものとします。

３　計画期間

・計画期間は、平成 27 年度から平成 36 年度までの 10 年間とします。

４　策定体制

・「小樽市住宅マスタープラン策定委員会」を設置し、市民の立場から策定内容に対し意見をいただきます。
・庁内には、関係課長職で構成する「庁内検討委員会」を設置し、関係部長会議及び企画政策会議を経て、最終的には市長の附属機関である「小樽市住宅行政審議会」からの答申を受けて、市長が決定します。

２章　住宅事情と課題

１　小樽市の住宅事情

（１）小樽市の概況

a. 土地利用

小樽市は、北海道西海岸のほぼ中央、後志地方の東側に位置し、札幌市など４市町村に接しています。東西約 36 キロメートル、南北約 20 キロメートルで、市街地の一方が日本海に面し、他の三方を山々に囲まれた坂の多いまちです。海岸線は約 69 キロメートルで、その中央には天然の良港である小樽港があり、西側の勇壮な海岸は「ニセコ積丹小樽海岸国定公園」に指定されています。土地利用は総面積 243.30 ㎞ ^{2} のうち、12.1%が山林であり、宅地は 7.6%です。

豊かな自然環境に恵まれていますが、市街地の一部には急傾斜地等のがけ地があり、傾斜地対策の必要性が指摘されています。

表 2-1　地目別面積　（単位：㎞ ^{2}）

	田	畑	宅地	池沼	山林	鉱泉地 牧場	原野	雑種地	その他	総面積
面積	0.44 0.2%	6.81 2.8%	15.15 6.2%	0.00 0.0%	18.96 7.8%	0.02 0.0%	15.73 6.5%	8.39 3.4%	177.80 73.1%	243.30 100.0%

資料：平成 25 年版小樽市統計書

b. 歴史

本市は、北海道の中で古い歴史を有しており、慶長年間（1596－1615）には、松前藩の「商場（あきんば）」が置かれていたようで、その後、明治政府が「蝦夷地」を「北海道」に改めて本府を札幌に定めると、ヒトやモノが次第に小樽に集まるようになり、明治 13 年には道内で最初の鉄道が、手宮～札幌間に開通。これにより、小樽港は道内各地への開拓民上陸と物資陸揚げの港となり、大正 11 年には市制を施行し、昭和初期にかけて、金融機関や世界的な船舶会社、商社などが次々と進出し、道内経済の中心都市として発展を遂げました。

第２次世界大戦を機に、ニシン漁の不漁や樺太の喪失、石炭需要の減少、道内他都市の港湾施設整備などによって雑穀や海産物などの卸商が衰退し、商社や金融機関も札幌へ移転すると、北海道経済の中心は札幌に集中し、小樽経済は衰退、人口も減少の一途を辿り斜陽の都市と称されました。

昭和 40 年代から 50 年代にかけては、「運河論争」を機に、明治後期から昭和初期の貴重な遺産である歴史的建造物や小樽運河などが見直され、古い倉庫や建物を利用した観光施設などが開設され、脚光を浴びるようになりました。現在、本市は多くの人々が訪れる観光地となっていますが、一方で人口減少や少子高齢化、産業の衰退や雇用問題など多くの課題を抱えています。

c. 気候

気候は北海道にあって寒暖の差が小さい海洋性であるため、住みやすく、春は桜と新緑、夏は海水浴、秋は紅葉、冬はスキーと、四季を通じて豊かな自然を満喫できます。

表 2-2 月別気象概要（平成 25 年）

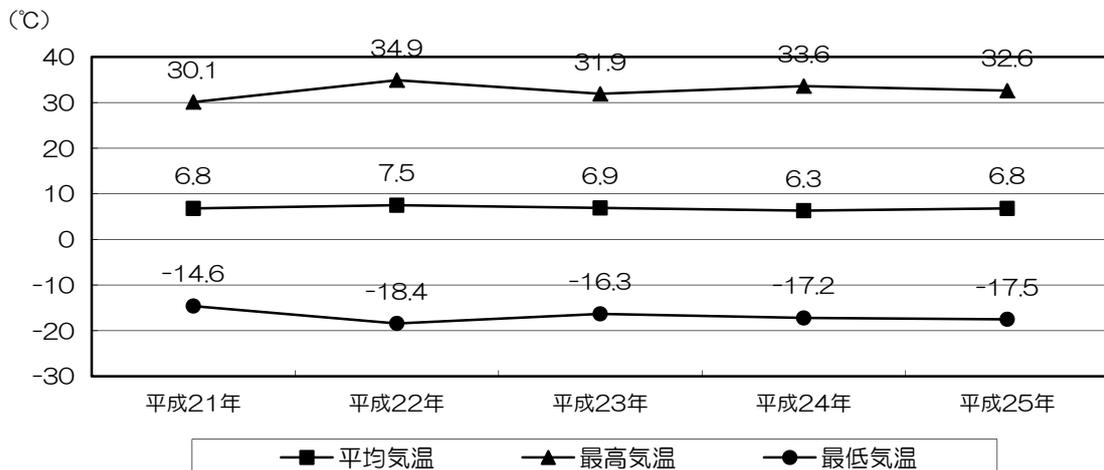
	降水量	気温			平均風速	日照時間	降雪量	最深積雪
		平均気温	最高気温	最低気温				
	(mm)	(℃)	(℃)	(℃)	(m/s)	(時間)	(cm)	(cm)
1 月	128.0	-4.6	3.8	-10.5	3.4	70.2	142	116
2 月	124.0	-3.9	8.5	-10.7	3.4	78.5	153	149
3 月	155.0	0.0	12.9	-7.5	3.6	103.1	131	155
4 月	81.5	5.7	15.3	-1.1	3.3	134.7	-	92
5 月	62.5	10.3	25.8	1.9	2.1	136.0	-	-
6 月	51.0	16.5	25.7	8.7	1.9	216.5	-	-
7 月	53.5	21.7	30.4	14.2	1.9	211.4	-	-
8 月	142.5	22.7	32.3	15.7	2.0	133.2	-	-
9 月	194.0	18.2	27.8	7.3	2.3	132.9	-	-
10 月	136.0	12.5	23.5	4.7	2.6	118.4	-	-
11 月	223.0	5.9	16.8	-3.1	3.0	64.0	66	40
12 月	192.5	0.5	9.1	-6.0	3.2	67.6	167	71
全年	1,543.5	8.8	32.3	-10.7	2.7	1,466.5	659	155

資料：気象庁ホームページ

表 2-3 年次別気象概要

	年降水量	気温			平均風速	年間日照時間	降雪量	最深積雪
		平均気温	最高気温	最低気温				
	(mm)	(℃)	(℃)	(℃)	(m/s)	(時間)	(cm)	(cm)
平成21年	1,187.0	8.8	30.6	-11.2	2.7	1,472.4	640	87
平成22年	1,540.5	9.1	34.0	-13.2	2.6	1,402.1	624	102
平成23年	1,396.5	8.6	32.4	-10.6	2.7	1,549.8	701	133
平成24年	1,252.0	8.7	33.6	-12.3	2.6	1,539.9	702	125
平成25年	1,543.5	8.8	32.3	-10.7	2.7	1,466.5	676	155
平均	1,383.9	8.8	32.6	-11.6	2.7	1,486.1	669	120

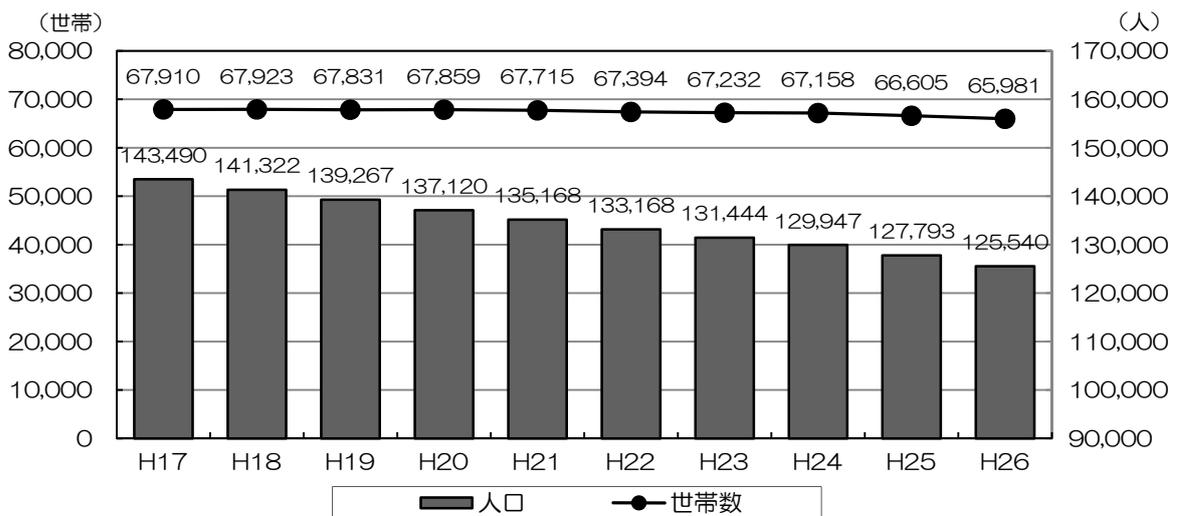
資料：気象庁ホームページ

図 2-1 年次別気温概要

（2）人口・世帯

a. 人口・世帯数の推移

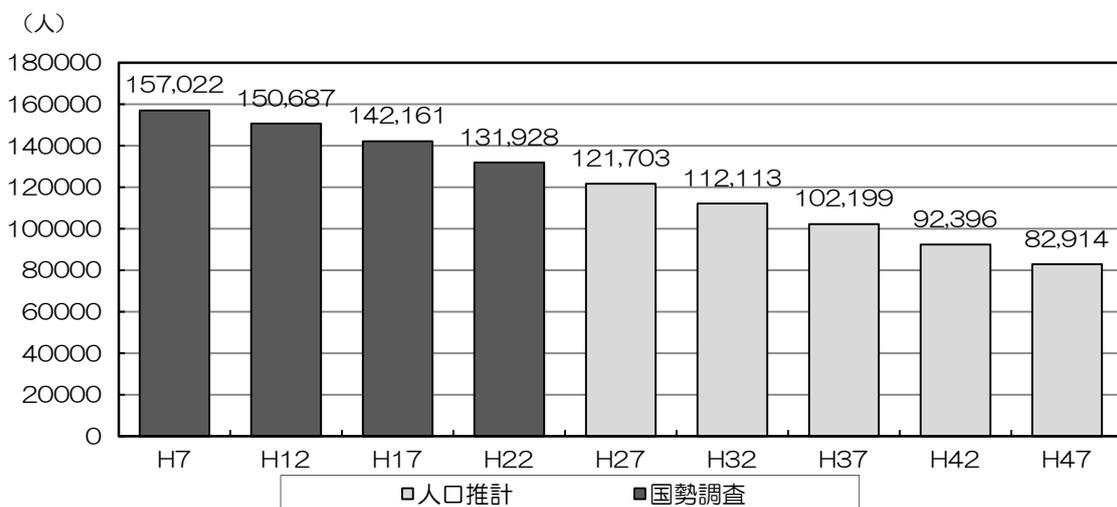
小樽市の総人口は 125,540 人、総世帯数は 65,981 世帯です（平成 26 年９月末）。人口はこの 10 年で 17,950 人の減少、世帯数はピークだった平成 18 年の 67,923 世帯から 1,942 世帯の減少です。

図 2-2 人口・世帯数の推移

	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
人口（人）	143,490	141,322	139,267	137,120	135,168	133,168	131,444	129,947	127,793	125,540
世帯数（世帯）	67,910	67,923	67,831	67,859	67,715	67,394	67,232	67,158	66,605	65,981

資料：住民基本台帳（各年９月末）

b. 将来人口の推計

国立社会保障・人口問題研究所では、平成 22 年国勢調査に基づき、本市の人口は平成 32 年で 112,113 人、平成 37 年で 102,199 人まで減少すると推計しています。

図 2-3 小樽市の将来人口の推計

資料：H7～22 は各年国勢調査、H27～32 は国立社会保障・人口問題研究所の推計値

c. 自然動態（出生と死亡）、社会動態（転入と転出）の推移

この 10 年の自然動態は、出生は緩やかに減少し、死亡は増加傾向にあります。死亡が出生を上回っており、その差は開く傾向にあります。また転入者は緩やかに減少し、転出者は平成 23 年までは減少傾向でしたが、ここ数年は増加しており、転入者より転出者が多い状態が続いています。

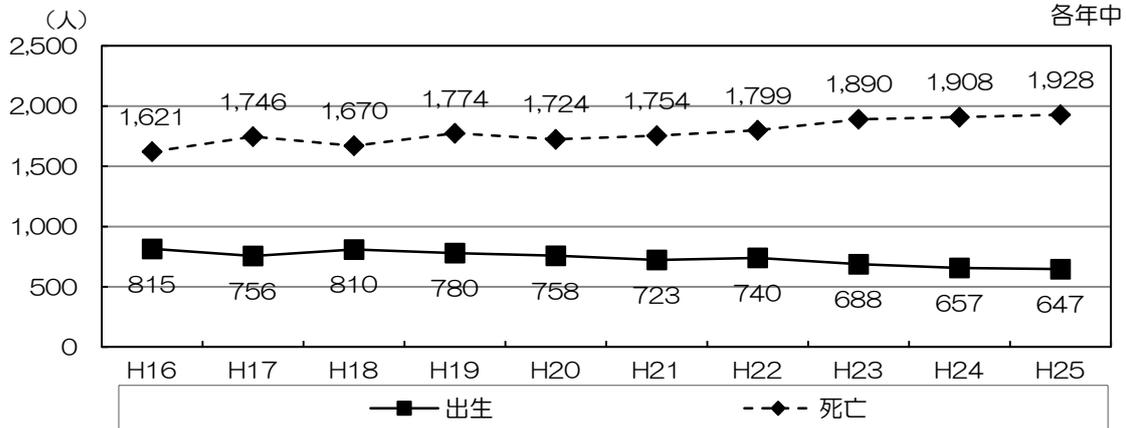
図 2-4 自然動態の推移

資料：住民基本台帳

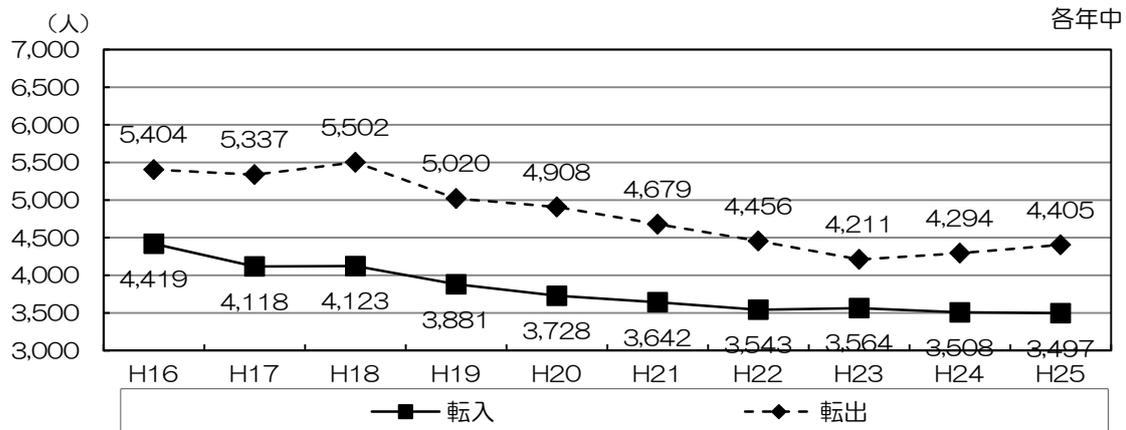
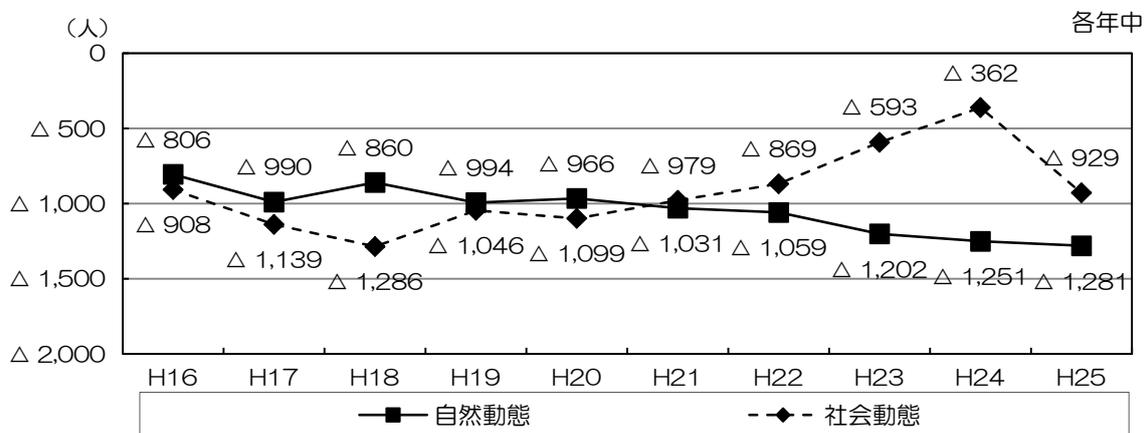
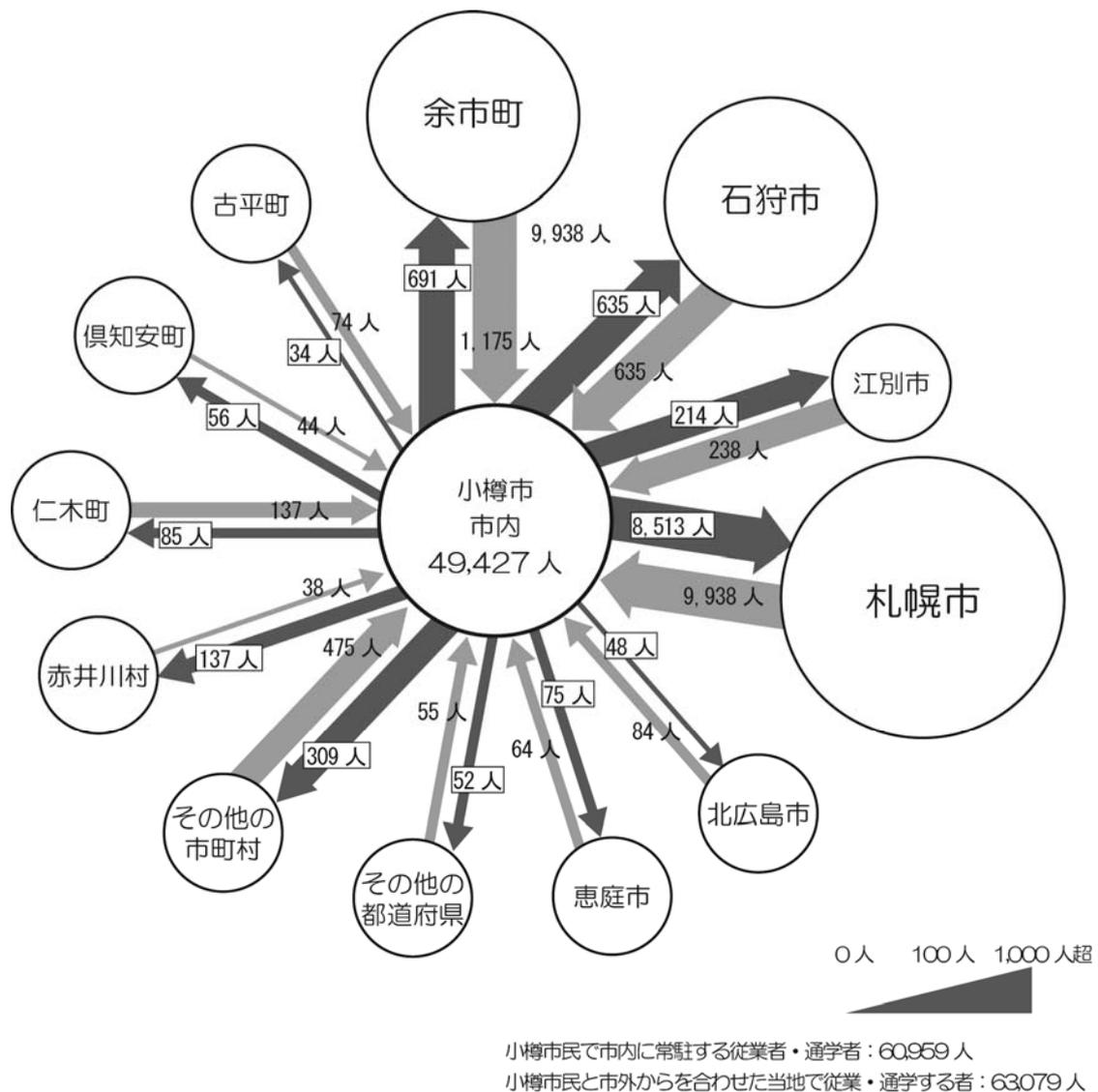
図 2-5 社会動態の推移

資料：住民基本台帳

図 2-6 自然動態・社会動態別増減数の推移

資料：住民基本台帳

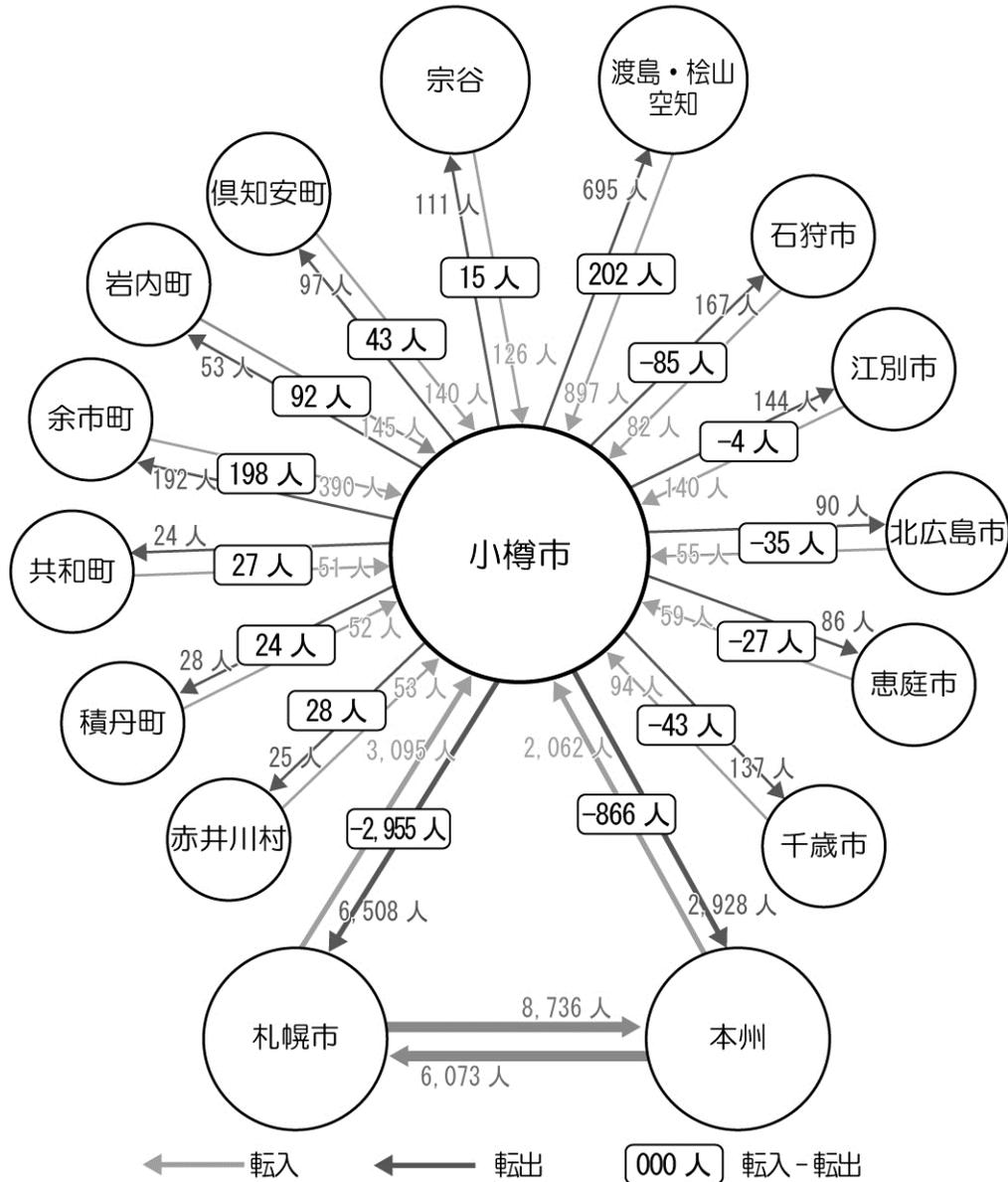
d. 通勤・通学

市民の通勤・通学先は、小樽市内は 49,427 人です。市外の通勤・通学先としては、札幌市 8,513 人、余市町 691 人、石狩市 635 人などとなっています。市外からの通勤・通学は、札幌市 9,938 人、余市町 1,175 人、石狩市 635 人などとなっています。

図 2-7 他都市との通勤・通学の状況

資料：平成 22 年国勢調査

e. 人口移動

他都市との人口移動は、転出先は札幌市が 6,508 人と最も多く、ついで本州 2,928 人、渡島・桧山・空知 695 人などとなっています。転入元は札幌市が 3,095 人と最も多く、ついで本州 2,062 人、渡島・桧山・空知 897 人などとなっています。

図 2-8 他都市との人口移動の状況

資料：平成 22 年国勢調査

f. 年齢別人口

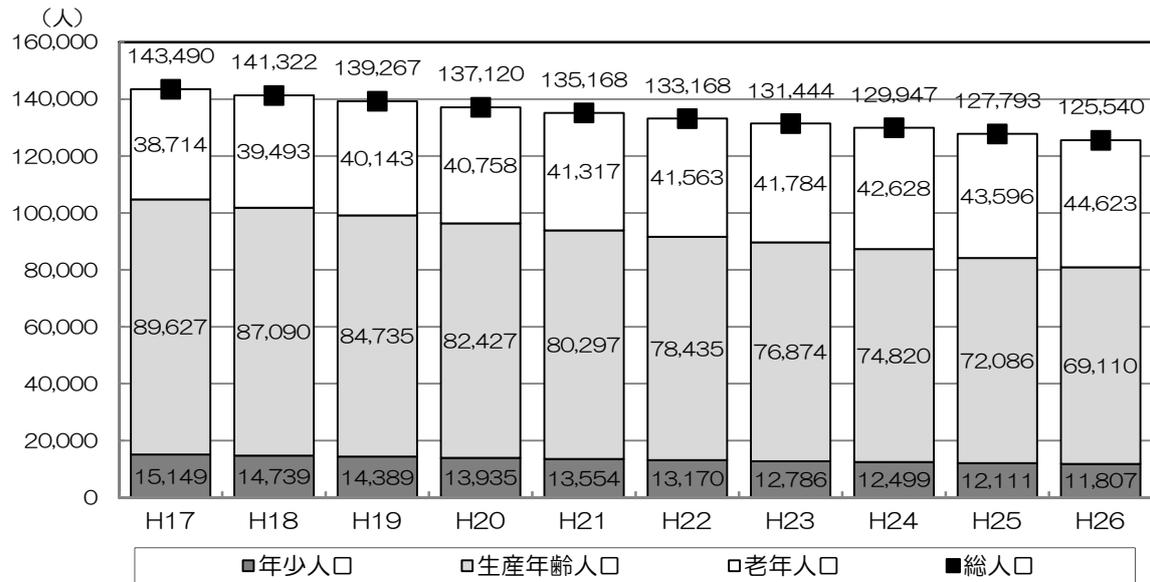
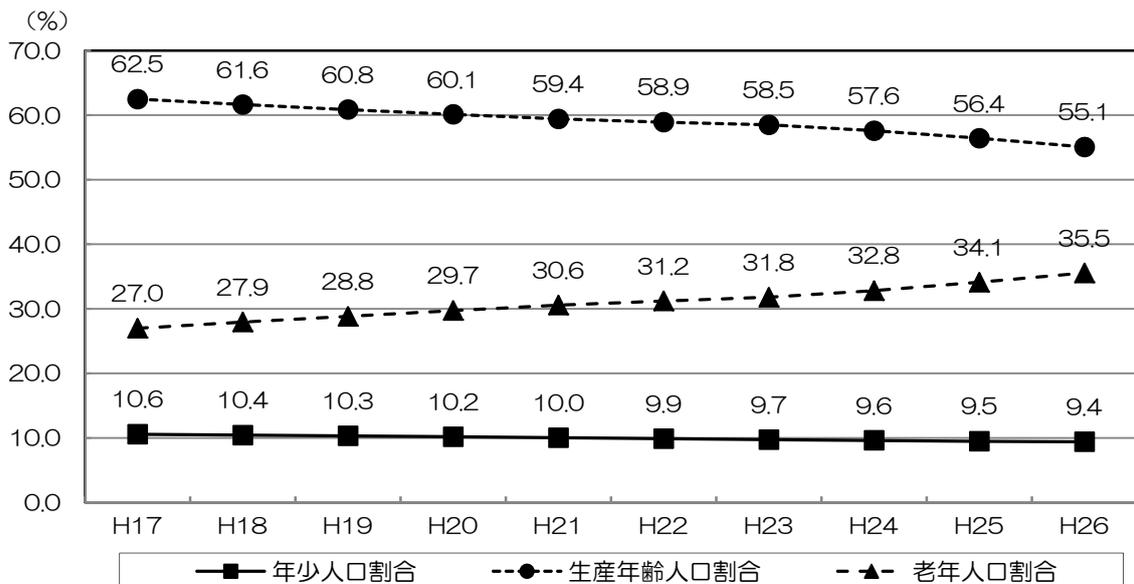
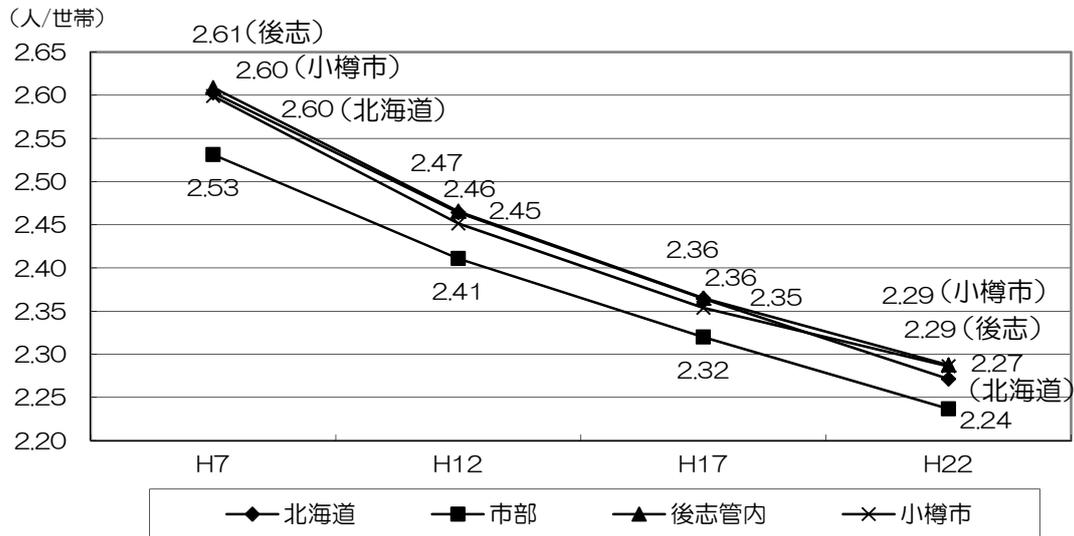
この 10 年で 65 歳以上の老年人口が 5,909 人増加し、15～64 歳の生産年齢人口が 20,517 人の減少、15 歳未満の年少人口が 3,342 人減少し、全体として少子高齢化が進行していますが、生産年齢人口の減少が人口減の要因となっています。

資料：住民基本台帳（各年９月末）

図 2-10　３区分人口割合の推移

資料：住民基本台帳（各年９月末）

g. 平均世帯人員

平均世帯人員は平成 22 年国勢調査で 2.29 人／世帯で、全道平均、市部より多く、後志管内と同等となっています。15 年間（平成 7～22 年）の推移をみると、全道、市部、後志管内とともに世帯規模の縮小化が見られます。

図 2-11　平均世帯人員の推移の比較

資料：各年国勢調査

h. 家族類型別世帯数

家族類型別世帯数をみると、平成 22 年国勢調査で、多い順に「単独世帯」32.8%、「夫婦のみ世帯」25.2%、「夫婦＋子」23.2%となっています。15 年間（平成 7～22 年）の推移をみると、単独世帯の割合が増加、夫婦のみ世帯は横ばい、夫婦＋子の世帯は減少となっています。

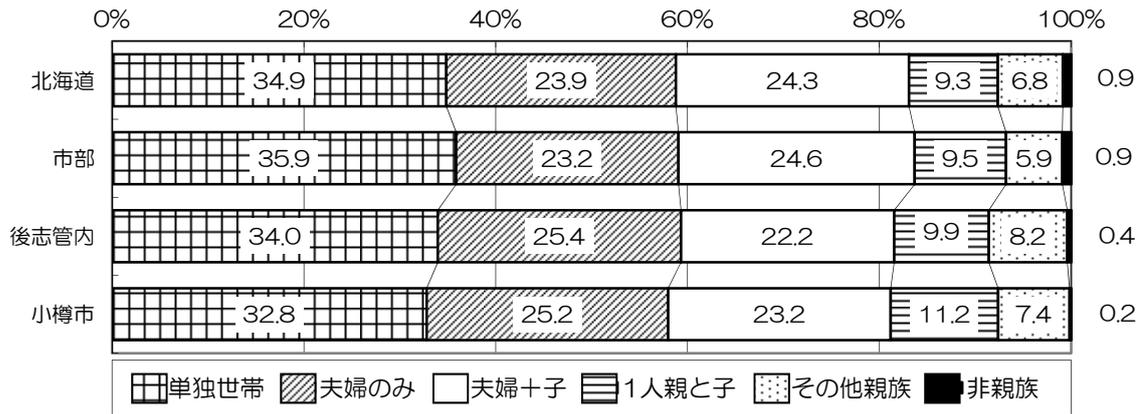
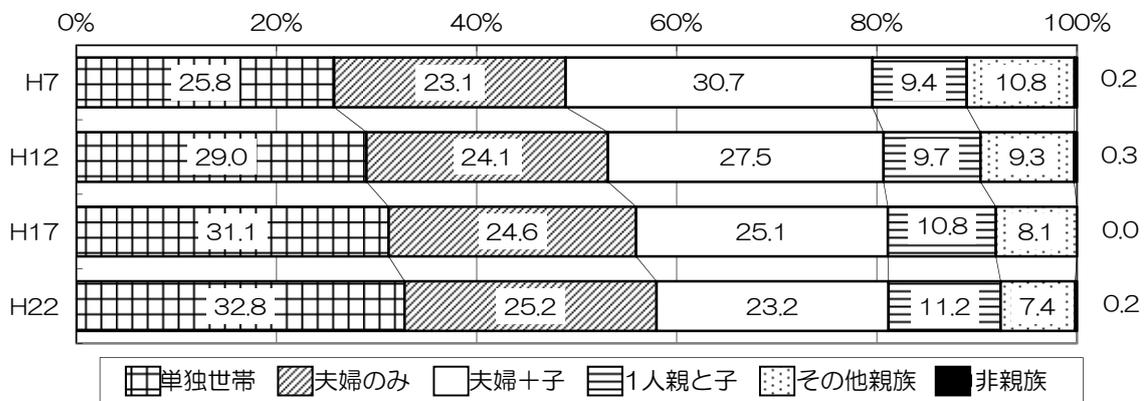
図 2-12　家族類型別世帯数の比較

資料：平成 22 年国勢調査

図 2-13　小樽市の家族類型別世帯数の推移

資料：各年国勢調査

i. 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数をみると、平成 22 年国勢調査で、多い順に「２人世帯」34.4%、「１人世帯」32.8%、「３人世帯」17.7%となっています。１～２人の小規模世帯が約７割を占めます。15 年間（平成 7～22 年）の推移をみると、１人世帯及び２人世帯の割合が増加、３人以上の世帯は減少となっています。

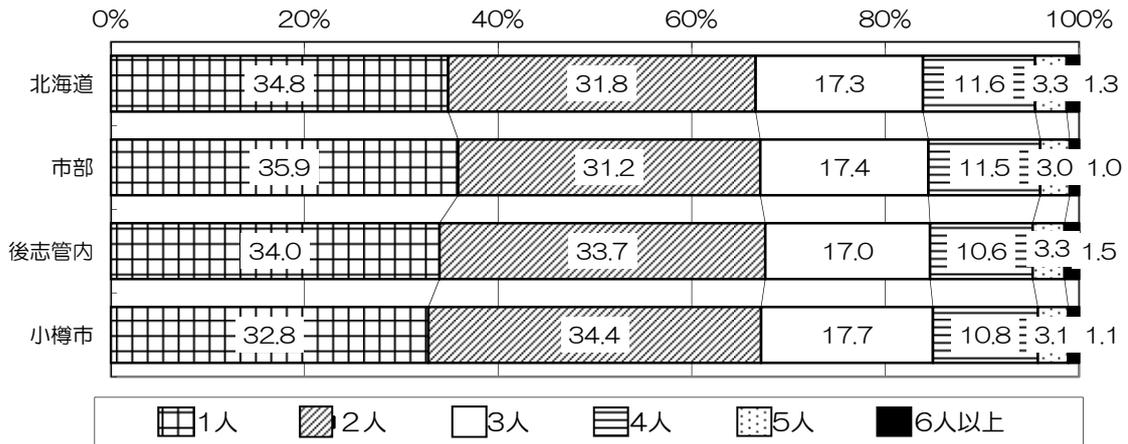
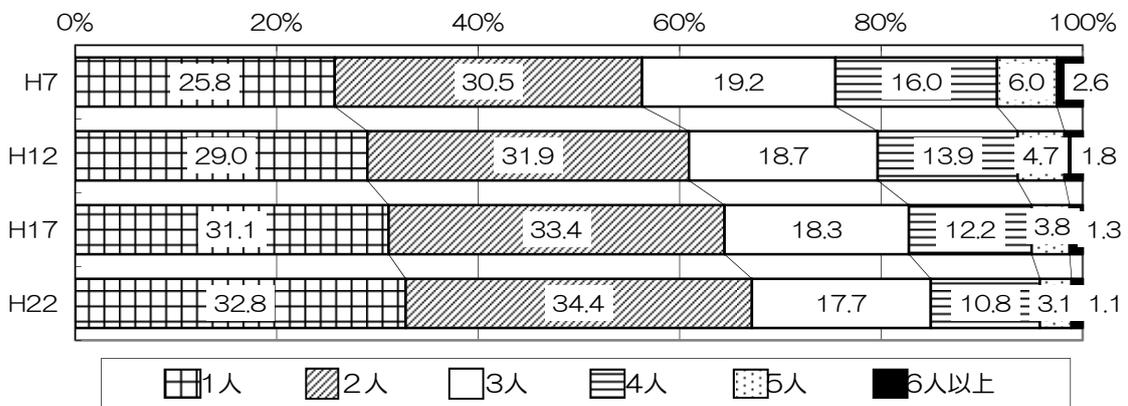
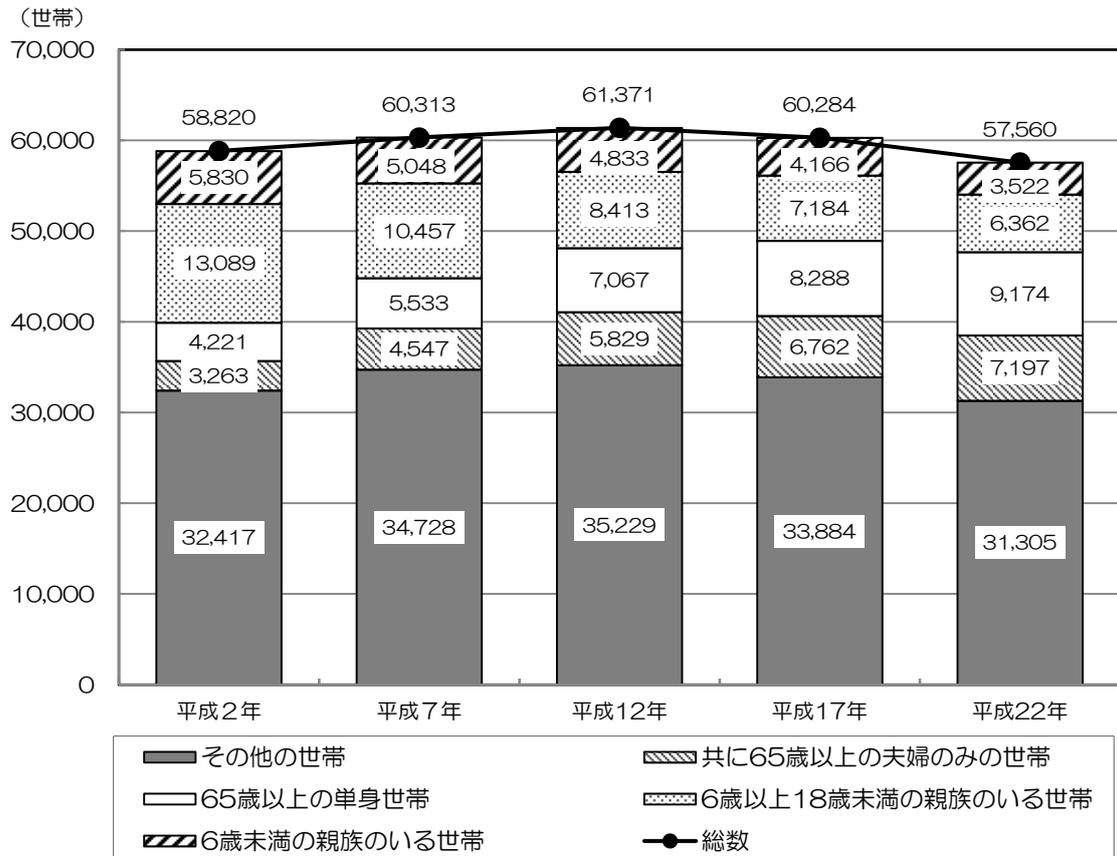
図 2-14　世帯人員別世帯数の比較

資料：平成 22 年国勢調査

図 2-15　小樽市の世帯人員別世帯数の推移

資料：各年国勢調査

j. 子育て世帯、高齢者世帯の推移

平成 2 年と 22 年で比較すると、6 歳未満の親族がいる世帯が 5,830 世帯から 2,308 世帯減少して 3,522 世帯に、6 歳以上 18 歳未満の親族がいる世帯が 13,089 世帯から 6,727 世帯減少して 6,362 世帯になっています。

また、65 歳以上の単身世帯が 4,953 世帯の増加、65 歳以上の夫婦のみの世帯が 3,934 世帯の増加で、この 20 年で 2 倍以上増加しています。

図 2-16 子育て世帯・高齢者世帯の推移

資料：各年国勢調査

（3）住宅ストック※及びフロー

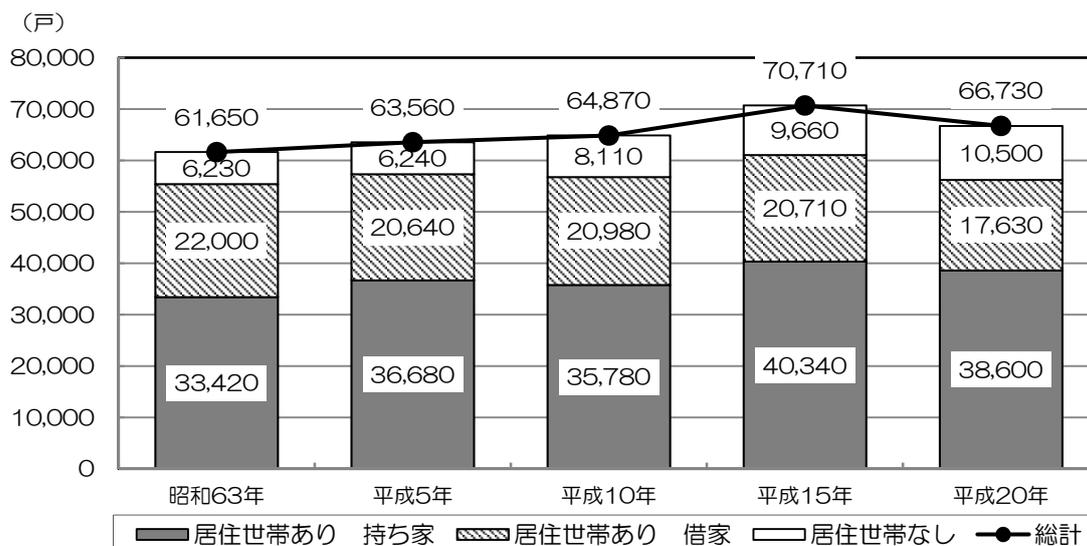
a. 住宅数

住宅数は平成 15 年までは増加傾向、平成 20 年から減少に転じており、平成 20 年現在で 67,750 戸となっています。空家率は増加傾向にあり、平成 20 年では 15.0%となっています。

表 2-4 住宅数、空家率の推移

	a. 普通世帯数 （世帯）	b.住宅数 （戸）	c.空家数 （戸）	d=b-a 住宅の 過不足 （戸）	e=b/a 住宅の 過不足率 （%）	f=c/b 空家率 （%）
H５	57,910	63,580	5,670	5,670	109.8%	8.9
H１０	58,470	65,790	7,940	7,320	112.5%	12.1
H１５	61,810	70,720	9,270	8,910	114.4%	13.1
H２０	57,700	67,750	10,170	10,050	117.4%	15.0

資料：住宅・土地統計調査[1]

図 2-17 住宅所有関係別住宅数の推移

資料：住宅・土地統計調査。住宅所有関係不詳数があるため、表２－４の住宅数とは一致しない。

---

1 国が５年ごとに実施する標本調査。全国から約 15 分の１の割合で無作為抽出された世帯が調査対象。

b. 住宅所有関係別世帯数

平成 22 年国勢調査においては、持ち家が全体の約 3 分の 2 の 37,295 世帯で最も多くなっています。構成比でみると、持ち家 65.2%、公営借家 7.0%、民営借家 23.5%、給与住宅 2.0%となっています。北海道、市部、後志管内と比較すると、持ち家率は最も高く、公営借家率は市部より高く、北海道、後志管内より低くなっています。民営借家率は後志管内より高く、北海道、市部より低くなっています。

図 2-18 住宅所有関係別世帯数の推移

（世帯）

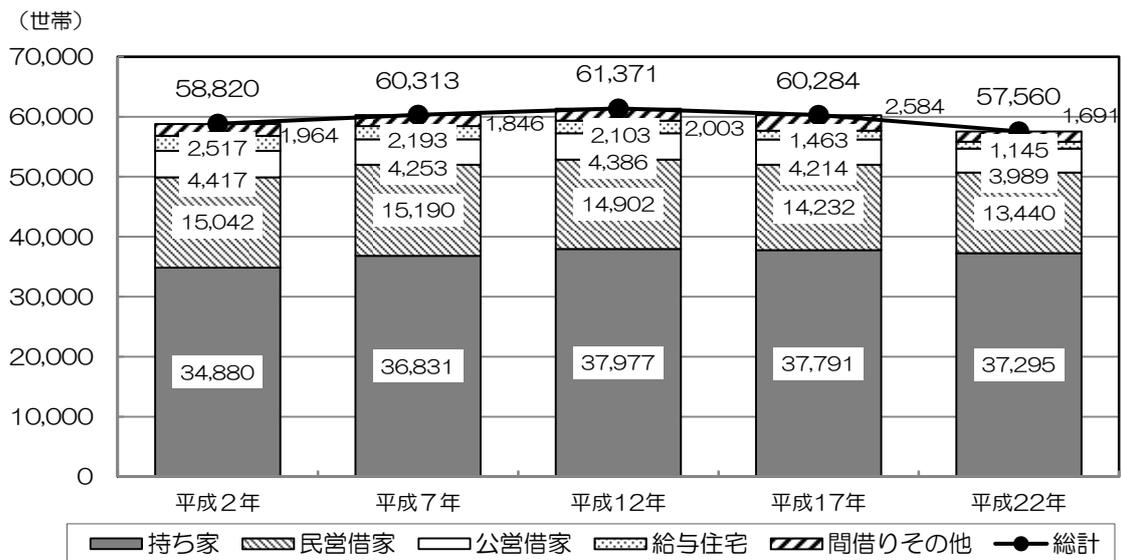
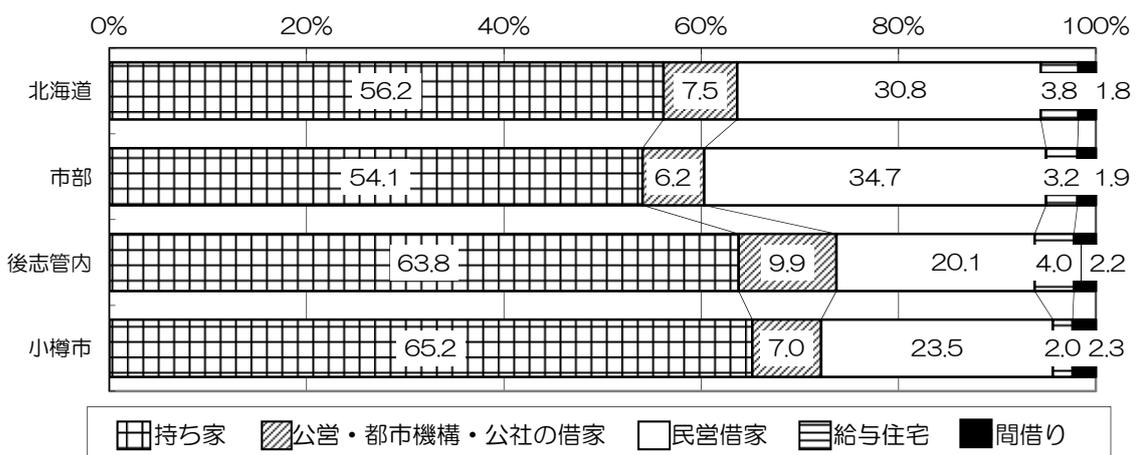
	平成２年	平成７年	平成12年	平成17年	平成22年
持ち家	34,880	36,831	37,977	37,791	37,295
民営借家	15,042	15,190	14,902	14,232	13,440
公営借家	4,417	4,253	4,386	4,214	3,989
給与住宅	2,517	2,193	2,103	1,463	1,145
間借りその他	1,964	1,846	2,003	2,584	1,691
総計	58,820	60,313	61,371	60,284	57,560

資料：各年国勢調査

図 2-19 住宅所有関係別世帯数構成比の比較

資料：各年国勢調査

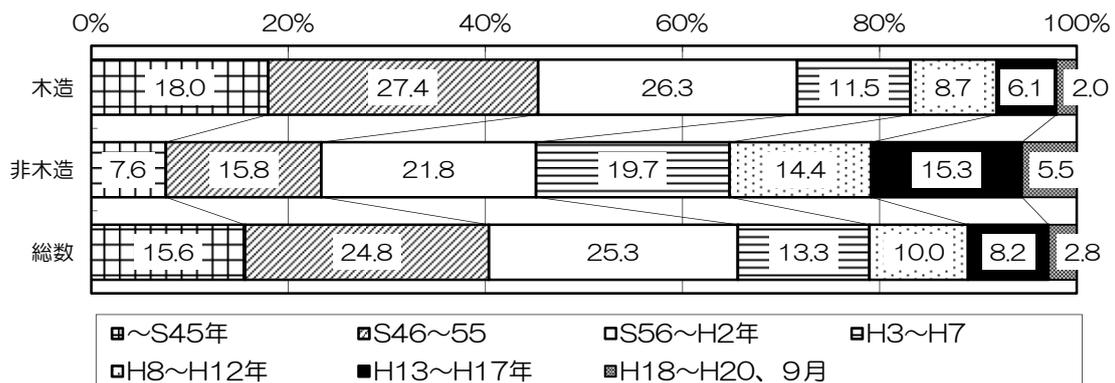
c. 住宅の構造と建築年

既存住宅の構造別割合をみると、小樽市では住宅総数 55,740 のうち 43,070 が木造住宅で、77.3%を占めています。調査を行った平成 20 年時点で建築時期をみると、建築後 30 年以上（現時点では 36 年）を経過している昭和 55 年までの住宅が全体の 40.4%となっており、全道平均の 29.2%と比較して高い割合となっています。

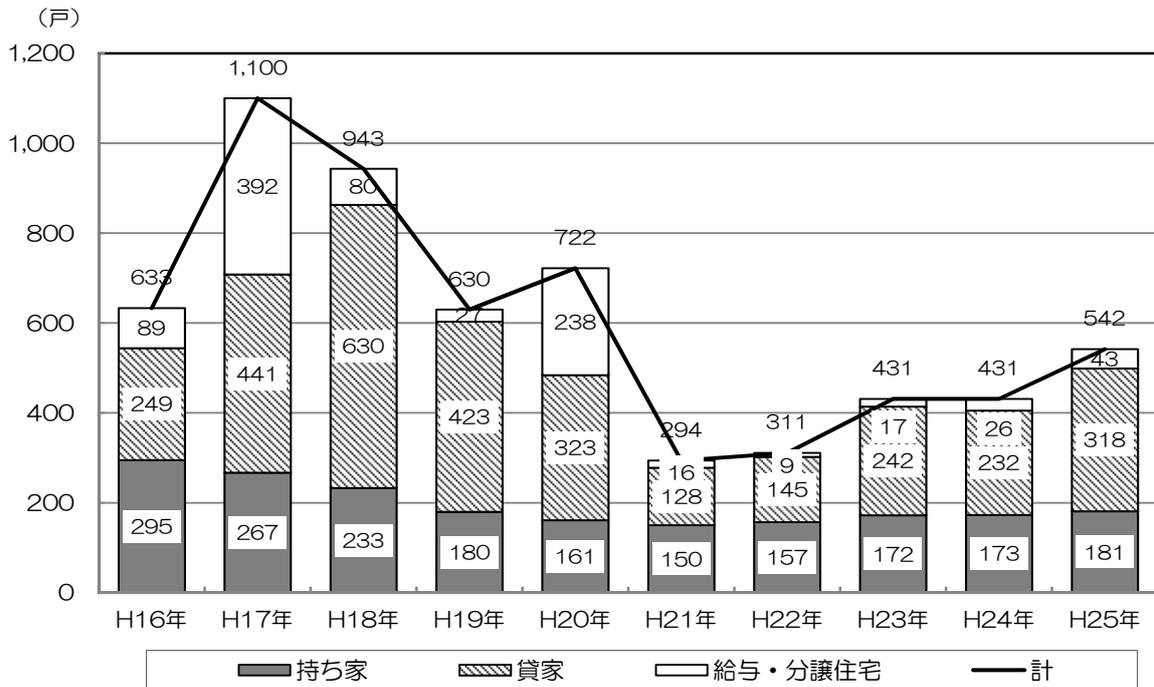
表 2-5 建築時期別構造別住宅数の比較

	北海道			小樽市		
	木造	非木造	総数	木造	非木造	総数
終戦前	29,300 1.8%	600 0.1%	29,900 1.3%	- -	- -	- -
～S45 年	161,800 9.8%	22,500 3.2%	184,300 7.9%	7,740 18.0%	960 7.6%	8,700 15.6%
S46～55	362,500 22.0%	105,800 15.3%	468,300 20.0%	11,800 27.4%	2,000 15.8%	13,800 24.8%
建築後 30 年以上（～S55）経過戸数	553,600 33.6%	128,900 18.6%	682,500 29.2%	19,540 45.4%	2,960 23.4%	22,500 40.4%
S56～H2 年	382,200 23.2%	178,800 25.8%	561,000 24.0%	11,320 26.3%	2,760 21.8%	14,080 25.3%
H3～H7	188,400 11.4%	98,500 14.2%	286,900 12.3%	4,950 11.5%	2,490 19.7%	7,440 13.3%
H8～H12 年	183,500 11.1%	108,000 15.6%	291,500 12.5%	3,760 8.7%	1,820 14.4%	5,580 10.0%
H13～H17 年	165,700 10.1%	97,300 14.0%	263,000 11.2%	2,620 6.1%	1,940 15.3%	4,560 8.2%
H18～H20、9月	70,400 4.3%	45,400 6.5%	115,800 4.9%	880 2.0%	700 5.5%	1,580 2.8%
不詳	103,100 6.3%	36,500 5.3%	139,600 6.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計	1,646,900 100.0%	693,400 100.0%	2,340,300 100.0%	43,070 100.0%	12,670 100.0%	55,740 100.0%

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図 2-20 構造別建築年の比較

d. 新築住宅の供給状況

この 10 年でみると、平成 20 年までは持ち家の着工数が減少している中で、貸家と分譲住宅は各年の変動が大きい状況でしたが、平成 21 年に着工数そのものが大きく減少しています。その後は持ち家、貸家及び分譲住宅すべてで着工数そのものが穏やかに増加してきています。

図 2-21 住宅区分別建築着工数の推移

資料：小樽市統計書

（4）居住水準

a. 面積居住水準

最低居住水準達成状況は、表 2-6 で小樽市の主世帯総数が 96.1%と高い達成率を示しています。最低居住水準以上かつ設備条件も満たしている世帯は 76.8%であり、全道平均を若干上回ります。所有関係別にみると、持ち家 84.9%、借家 63.2%と持ち家が借家を上回っています。

誘導居住水準達成状況は、表 2-7 で小樽市の主世帯総数が 67.7%と全道平均を上回っています。誘導居住水準以上かつ設備条件も満たしている世帯は 57.3%であり、こちらも全道平均を上回っています。所有関係別にみると、持ち家 69.5%、借家 33.9%と持ち家が借家を上回っています。

表 2-6　最低居住水準達成状況の比較　（単位：世帯）

			主世帯総数	持ち家	借家　計				
						公営借家	公団・公社	民営借家	給与住宅
平成20年	北海道	総数	2,340,300	1,294,300	948,300	164,200	11,900	683,300	88,800
			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		最低居住水準以上	2,205,200	1,291,200	861,900	159,500	11,200	606,200	85,000
			94.2%	99.8%	90.9%	97.1%	94.1%	88.7%	95.7%
		水準以上で設備条件を満たす	1,764,000	1,100,900	622,400	121,900	10,400	422,300	67,800
			75.4%	85.1%	65.6%	74.2%	87.4%	61.8%	76.4%
	小樽市	総数	57,250	38,600	17,630	4,020	230	12,370	1,020
			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		最低居住水準以上	54,990	38,570	16,420	3,960	230	11,240	980
			96.1%	99.9%	93.1%	98.5%	100.0%	90.9%	96.1%
		水準以上で設備条件を満たす	43,940	32,790	11,150	3,670	-	6,760	720
			76.8%	84.9%	63.2%	91.3%	-	54.6%	70.6%

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査
（注）最低居住水準：すべての世帯において最低限度、確保されるべき居住水準、単身者 25 ㎡、
2人以上の世帯　10 ㎡×人数＋10 ㎡

表 2-7　誘導居住水準達成状況の比較　（単位：世帯）

			主世帯総数	持ち家	借家　計				
						公営借家	公団・公社	民営借家	給与住宅
平成20年	北海道	総数	2,340,300	1,294,300	948,300	164,200	11,900	683,300	88,800
			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		誘導居住水準以上	1,469,500	1,038,700	387,100	77,700	5,500	257,100	46,800
			62.8%	80.3%	40.8%	47.3%	46.2%	37.6%	52.7%
		水準以上で設備条件を満たす	1,239,700	897,900	306,800	70,500	5,400	192,600	38,300
			53.0%	69.4%	32.4%	42.9%	45.4%	28.2%	43.1%
	小樽市	総数	57,250	38,600	17,630	4,020	230	12,370	1,020
			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		誘導居住水準以上	38,740	30,760	7,980	2,270	30	4,990	690
			67.7%	79.7%	45.3%	56.5%	13.0%	40.3%	67.6%
		水準以上で設備条件を満たす	32,790	26,810	5,980	2,230	-	3,260	500
			57.3%	69.5%	33.9%	55.5%	-	26.4%	49.0%

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査
（注）一般型誘導居住水準　　：郊外及び地方における戸建住宅居住を想定した水準。単身者 57.4 ㎡、
2人以上の世帯　26.3 ㎡×人数＋26.1 ㎡
都市居住型誘導居住水準：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した水準。
単身者 42.0 ㎡、2人以上の世帯　21.2 ㎡×人数＋15.8 ㎡

b. 高齢者などのための設備設置状況

既存住宅における高齢者等のための設備状況をみると、表 2-8 の平成 20 年専用住宅において、高齢者等のための設備が全くない住宅が 51.5%を占めています。持ち家ではその割合が半数以下であるのに対し、借家では 68.6%の住宅に設備が全くない状況にあります。

表 2-8　小樽市における高齢者等のための整備設置状況

		高齢者のための設備がある						高齢者等のための設備は全くない	総数
		総数	手摺がある	またぎやすい高さの浴槽	廊下等が車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関までの車椅子での通行可能		
H10	専用住宅	21,590	15,000	10,820	3,450	6,780	3,390	32,240	54,690
		39.5%	27.4%	19.8%	6.3%	12.4%	6.2%	59.0%	100.0%
	持ち家	16,470	11,850	8,580	2,430	4,090	2,310	16,990	33,460
		49.2%	35.4%	25.6%	7.3%	12.2%	6.9%	50.8%	100.0%
	借家	5,120	3,160	2,240	1,030	2,690	1,080	15,240	20,360
		25.1%	15.5%	11.0%	5.1%	13.2%	5.3%	74.9%	100.0%
H15	専用住宅	24,250	20,640	10,400	4,960	7,480	4,760	34,980	59,230
		40.9%	34.8%	17.6%	8.4%	12.6%	8.0%	59.1%	100.0%
	持ち家	19,440	16,820	8,740	4,090	5,420	3,260	19,430	38,870
		50.0%	43.3%	22.5%	10.5%	13.9%	8.4%	50.0%	100.0%
	借家	4,810	3,820	1,650	870	2,060	1,500	15,550	20,360
		23.6%	18.8%	8.1%	4.3%	10.1%	7.4%	76.4%	100.0%
H20	専用住宅	25,850	21,520	11,510	6,020	8,960	5,810	28,520	55,360
		46.7%	38.9%	20.8%	10.9%	16.2%	10.5%	51.5%	100.0%
	持ち家	20,420	17,310	8,650	3,930	5,760	3,510	16,630	37,050
		55.1%	46.7%	23.3%	10.6%	15.5%	9.5%	44.9%	100.0%
	借家	5,430	4,200	2,860	2,080	3,200	2,300	11,890	17,320
		31.4%	24.2%	16.5%	12.0%	18.5%	13.3%	68.6%	100.0%

資料：各年住宅・土地統計調査

（5）住宅市場

a. 借家の家賃

借家の１ヶ月当たりの平均家賃（共益費・管理費含まず）は 36,698 円、１畳当たりでは 1,646 円となっています。

表 2-9 平均家賃の比較（共益費・管理費含まず、家賃 50 円未満を含む）

		１ヶ月当りの家賃・間代（円／月）	居住室の畳数（畳）	１畳当りの家賃・間代（円／畳・月）
北海道	H15	37,337	21	1,755
	H20	39,558	21	1,886
札幌市	H15	46,846	20	2,381
	H20	48,200	19	2,527
小樽市	H15	28,740	24	1,183
	H20	36,698	23	1,646

資料：各年住宅・土地統計調査

b. 持ち家取得の状況

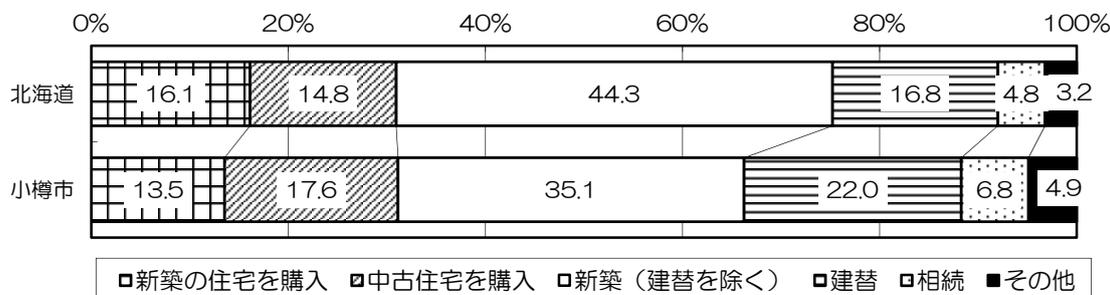
持ち家取得の状況をみると、「注文住宅」（新築（建替を除く））が最も多く 35.1%を占め、次いで「建替」22.0%、「中古住宅を購入」17.6%となっています。

全道平均と比較すると、「中古住宅を購入」の割合が高く、「建売住宅」（新築の住宅を購入）や「建替」の割合は低くなっています。

表 2-10 持ち家取得の状況の比較 （単位:戸）

	新築の住宅を購入	中古住宅を購入	新築（建替を除く）	建替	相続	その他	総数
北海道	215,700 16.1%	198,800 14.8%	592,900 44.3%	224,700 16.8%	64,000 4.8%	43,100 3.2%	1,339,200 100.0%
小樽市	5,220 13.5%	6,800 17.6%	13,560 35.1%	8,510 22.0%	2,630 6.8%	1,890 4.9%	38,610 100.0%

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図 2-22 持ち家取得状況の比較

c. 地価

平成 26 年１月１日現在、市街地にある住宅地の公示地価は平均 17,111 円／㎡となっています。これは平成 21 年と比較すると 5,241 円／㎡、23%ほど下がっています。周辺１町、１区と比較すると、余市町より高く、札幌市手稲区より安くなっています。

表 2-11 小樽市市街地公示地価

番号	所在	法規制	地積（㎡）	地価（円／㎡）		増減（円）	H21／H26
				H21	H26		
1	小樽市花園２丁目１３番５	一住、準防	412	44,500	34,000	-10,500	76.4%
2	小樽市緑２丁目５１番１	一住、準防	368	36,000	27,900	-8,100	77.5%
3	小樽市富岡２丁目５２番８	一住、準防	347	44,000	33,600	-10,400	76.4%
4	小樽市東雲町１０８番	一住、準防	221	33,000	25,400	-7,600	77.0%
5	小樽市最上１丁目１３番４８	一中高	211	27,000	19,700	-7,300	73.0%
6	小樽市見晴町２１９番４	一住	331	13,200	9,200	-4,000	69.7%
7	小樽市稲穂５丁目１１番１７	一住、準防	138	32,700	25,700	-7,000	78.6%
8	小樽市銭函１丁目１２４番２２	一中高	330	16,500	13,700	-2,800	83.0%
9	小樽市長橋５丁目１４番５	一住	254	16,500	12,400	-4,100	75.2%
10	小樽市桜３丁目４５６番６	一中高	125	22,500	16,000	-6,500	71.1%
11	小樽市赤岩１丁目２７番２外	一住	206	17,500	13,900	-3,600	79.4%
12	小樽市豊川町５４番３外	一住、準防	148	24,500	19,300	-5,200	78.8%
13	小樽市幸４丁目１０番４	一低	285	16,300	12,800	-3,500	78.5%
14	小樽市桜１丁目１１２番２	一中高	207	28,000	22,600	-5,400	80.7%
15	小樽市末広町１３番７０外	一住、準防	237	19,000	13,700	-5,300	72.1%
16	小樽市天神１丁目２４番５１	一低	129	10,700	7,500	-3,200	70.1%
17	小樽市塩谷１丁目５００番	一住	208	14,000	10,100	-3,900	72.1%
18	小樽市蘭島１丁目２２９番１	一住	284	9,000	6,500	-2,500	72.2%
19	小樽市桂岡町２７２番２３２	一低	204	16,000	10,500	-5,500	65.6%
20	小樽市新光３丁目１４番１０	一中高	261	38,500	33,300	-5,200	86.5%
21	小樽市長橋４丁目３５番７１	一住	200	19,500	14,200	-5,300	72.8%
22	小樽市銭函３丁目２３番６６	一住	180	18,000	14,700	-3,300	81.7%
23	小樽市梅ヶ枝町６番１４２	一中高	178	13,500	9,100	-4,400	67.4%
24	小樽市オタモイ３丁目３６番２６外	一住	200	13,100	10,100	-3,000	77.1%
25	小樽市高島３丁目１３１番４外	一住、準防	210	13,500	10,300	-3,200	76.3%
26	小樽市真栄１丁目１４２番９	一住	170	21,000	15,300	-5,700	72.9%
27	小樽市望洋台２丁目１７番１２１	一低	210	25,500	20,500	-5,000	80.4%
			平均	22,352	17,111	-5,241	76.6%

表 2-12 余市町市街地公示地価

番号	所在	法規制	地積（㎡）	地価（円／㎡）		増減（円）	H21／H26
				H21	H26		
1	余市郡余市町大川町５丁目１５番３	一住	230	20,000	14,800	-5,200	74.0%
2	余市郡余市町沢町５丁目４６番２８	一中高	244	11,500	7,900	-3,600	68.7%
			平均	15,750	11,350	-4,400	72.1%

表 2-13　札幌市手稲区市街地公示地価

番号	所在	法規制	地積（㎡）	地価（円／㎡） H21	H26	増減（円）	H21／H26
1	札幌市手稲区稲穂２条7丁目１４番１４	一住	187	57,200	52,700	-4,500	92.1%
2	札幌市手稲区前田２条４丁目１番８	一低	224	57,700	54,500	-3,200	94.5%
3	札幌市手稲区前田４条１３丁目４０２番６５	一低	220	58,000	55,000	-3,000	94.8%
4	札幌市手稲区星置２条５丁目９９番２８	一低	268	41,100	36,600	-4,500	89.1%
5	札幌市手稲区前田８条１７丁目６５９番１８	一低	285	34,300	30,100	-4,200	87.8%
6	札幌市手稲区曙１０条１丁目３６番１４２	一低	241	31,200	28,300	-2,900	90.7%
7	札幌市手稲区前田９条１２丁目３８３番６４	一低	227	43,000	39,400	-3,600	91.6%
8	札幌市手稲区富丘１条７丁目１３５番６６	一住	175	57,000	54,500	-2,500	95.6%
9	札幌市手稲区星置１条8丁目１５５番９５	一低	195	37,900	33,900	-4,000	89.4%
10	札幌市手稲区新発寒３条2丁目１１１５番７８	一住	168	43,300	41,900	-1,400	96.8%
11	札幌市手稲区前田１２条１0丁目５０８番８	一低	178	29,800	26,800	-3,000	89.9%
12	札幌市手稲区前田２条３丁目５番２１４	一低	330	45,000	40,100	-4,900	89.1%
13	札幌市手稲区手稲本町３条３丁目３番８	二低	297	51,700	48,600	-3,100	94.0%
14	札幌市手稲区金山１条４丁目３９番２５	一低	301	25,500	20,400	-5,100	80.0%
15	札幌市手稲区新発寒５条５丁目１１４５番７２１	一低	168	44,600	42,000	-2,600	94.2%
16	札幌市手稲区前田６条６丁目３番２５	一低	253	45,300	40,400	-4,900	89.2%
17	札幌市手稲区前田２条１１丁目３３０番２５	一住	192	64,800	62,000	-2,800	95.7%
18	札幌市手稲区富丘５条２丁目５９８番９１	一低	201	36,500	30,200	-6,300	82.7%
19	札幌市手稲区富丘１条５丁目１０６番４６	二中高	233	61,400	59,700	-1,700	97.2%
20	札幌市手稲区手稲本町２条５丁目１２４番１４	一住	308	54,900	53,400	-1,500	97.3%
21	札幌市手稲区曙7条3丁目９２番６９	一住	200	34,300	31,500	-2,800	91.8%
22	札幌市手稲区稲穂４条４丁目１３４番５３	一低	227	33,700	31,500	-2,200	93.5%
23	札幌市手稲区稲穂２条２丁目３３６番７	一住	206	50,200	44,600	-5,600	88.8%
24	札幌市手稲区金山３条１丁目７８番８０	一低	167	20,000	16,500	-3,500	82.5%
25	札幌市手稲区星置１条１丁目４８７番８７	一低	200	50,500	49,100	-1,400	97.2%
26	札幌市手稲区曙３条１丁目５１４番６１	一低	196	45,300	41,200	-4,100	90.9%
27	札幌市手稲区富丘２条３丁目５８番９８	二中高	249	49,500	46,500	-3,000	93.9%
			平均	44,581	41,163	-3,419	92.3%

（6）公共賃貸住宅の特性

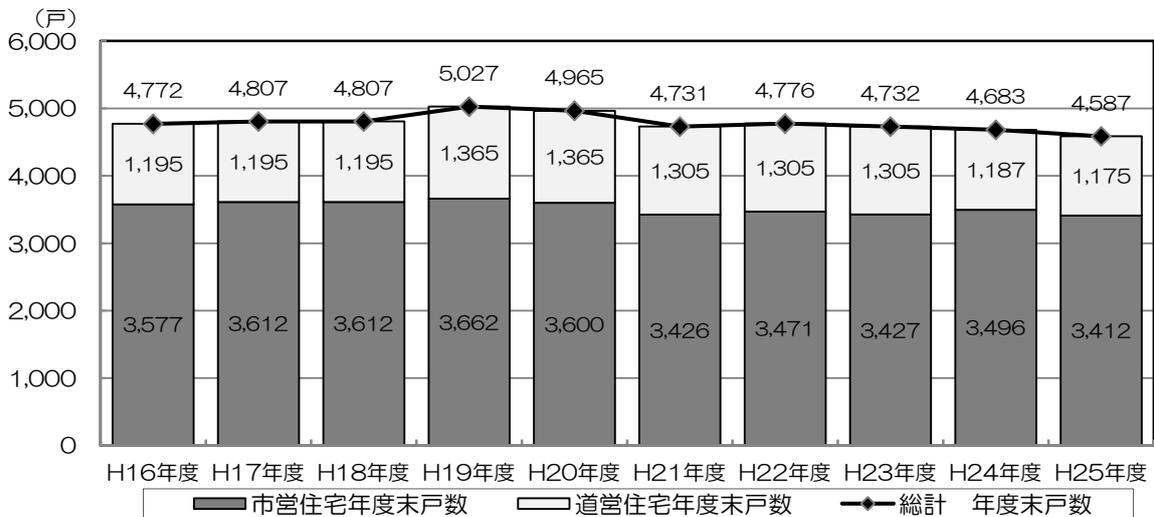
a. 公営住宅管理戸数の推移

この 10 年でみると、市営住宅はオタモイ住宅の建替え、道営住宅は築港団地の建設があったほか、道営住宅から市営住宅に管理が変更になった住宅がありました。

道営住宅の管理戸数に大きな変動はありませんが、市営住宅は老朽化が進んだ住宅の解体を進めていて、管理戸数は減少してきています。

図 2-23 公営住宅管理戸数の推移

（戸）

	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度
市営住宅年度末戸数	3,577	3,612	3,612	3,662	3,600	3,426	3,471	3,427	3,496	3,412
道営住宅年度末戸数	1,195	1,195	1,195	1,365	1,365	1,305	1,305	1,305	1,187	1,175
総計 年度末戸数	4,772	4,807	4,807	5,027	4,965	4,731	4,776	4,732	4,683	4,587

資料：建築住宅課

b. 小樽市営住宅の状況

管理戸数 3,412 戸のうち、老朽化により現在募集を行っていない住宅が 650 戸あり、新規に入居可能な住宅数は 2,762 戸となっております。

市営住宅は市内全域に立地していますが、祝津、高島や塩谷地区に比較的大きな団地がある反面、中心部には戸数が少ない状況です。

入居可能な住宅はすべて中高層の住宅ですが昭和 50 年代に建設され、建設後 30 年以上経過した住宅が入居可能住宅数の約半数あり、老朽化が進んでいます。

c. 市営住宅の入居状況

管理戸数3,412 戸のうち、平成２６年３月末で入居しているのは2,680 戸で、入居率は 78.5%です。また、入居可能な住宅数 2,762 戸で入居しているのは 2,570 戸で、入居率は 93.0%です。

d. 市営住宅の申込状況

平成２５年度の実績で、募集戸数延 237 戸に対し、申込件数は 1,297 世帯で、募集倍率は約 5.5 倍です。中心部や立地条件の良い住宅では倍率が 50 倍を超える反面、郊外の住宅では申込者が減少しています。

小樽市営住宅の状況

平成２６年4月１日現在

区分	住宅名	棟数	戸数	入居	建設年度	経過年数	構造	階数	浴室	トイレ	ＥＶ	駐車場
公募可能住宅	銭　　　函	4	123	117	H4,6	20,22年	ＲＣ	8	○	水洗	４基	有
	張　　　碓	1	12	11	S59	30年	ＲＣ	3	○	水洗	－	有
	新　光　Ｂ	3	90	89	S54～56	33～35年	ＲＣ	5	○	水洗	－	有
	新　光　Ｃ	2	60	59	S57	32年	ＲＣ	5	○	水洗	－	有
	新　光　Ｅ	2	70	67	H7～8	18～19年	ＲＣ	4	○	水洗	２基	有
	新　光　Ｆ	3	100	95	S53	36年	ＲＣ	5	○	水洗	－	有
	桜　　　東	3	120	114	S54	35年	ＲＣ	5	○	水洗	－	有
	桜　　　Ａ	5	86	84	S61～62	27～28年	ＲＣ	3,4,5	○	水洗	－	有
	桜　　　Ｅ	2	79	77	H9,10	16,17年	ＲＣ	5	○	水洗	２基	有
	若竹１，２	2	89	85	S46,S48	41,43年	ＲＣ	7	○	水洗	２基	－
	勝　　　納	2	89	87	H13,15	11,13年	ＲＣ	5	○	水洗	２基	有
	潮見台Ａ	1	12	12	S58	31年	ＲＣ	3	○	水洗	－	－
	真栄改良	1	54	49	S44	45年	ＲＣ	4	－	水洗	－	－
	入　　　船	1	23	23	H11	15年	ＲＣ	3	○	水洗	１基	有
	松ヶ枝Ａ	4	59	57	S62,63	26,27年	ＲＣ	3	○	水洗	－	有
	最　上　Ａ	5	131	124	S48,49,51,59,60	29～41年	ＲＣ	4,5	○	水洗	－	有
	緑　　　Ａ	4	129	120	S63～H元	25～26年	ＲＣ	5	○	水洗	－	有
	緑　　　Ｂ	2	32	31	S58	31年	ＲＣ	4	○	水洗	－	－
	稲穂改良	1	50	47	S48	41年	ＲＣ	9	○	水洗	１基	－
	稲　穂　北	1	24	24	H11	15年	ＲＣ	8	○	水洗	１基	－
	手宮公園	2	127	124	H3,H5	21,23年	ＲＣ	5,7	○	水洗	２基	有
	梅　ヶ　枝	1	16	14	S38	51年	ＲＣ	4	－	水洗	－	－
	高　　　島	4	150	140	S52,53	36,37年	ＲＣ	5	○	水洗	－	有
	祝　　　津	13	450	404	S55～61	28～34年	ＲＣ	5	○	水洗	－	有
	オタモイ	4	195	191	H16,18,21,23	3～10年	ＲＣ	5,3	○	水洗	４基	有
	塩　谷　Ａ	4	160	140	S50,51	38,39年	ＲＣ	5	○	水洗	－	－
	塩谷Ｃ(中層)	5	134	108	S48～50	39～41年	ＲＣ	4,5	○	水洗	－	－
	塩　谷　Ｄ	1	30	16	S49	40年	ＲＣ	5	○	水洗	－	－
	塩　谷　Ｅ	1	50	46	S49	40年	ＲＣ	5	○	水洗	－	－
	蘭　　　島	1	18	15	S60	29年	ＲＣ	3	○	水洗	－	有
	小　　　計	85	2,762	2,570	入居率：９３．０％						２１基	
募集停止住宅	桂　　　岡	23	118	23	S44～46	43～45年	ＣＢ	2	○	汲取	－	－
	若　竹　３	1	59	0	S45	44年	ＲＣ	7	○	水洗	－	－
	オタモイＣ	14	72	4	S44	45年	ＣＢ	1	－	汲取	－	－
	オタモイＤ	8	38	0	S40,41	48,49年	ＣＢ	1	－	汲取	－	－
	オタモイＦ	18	94	0	S45,46	43,44年	ＣＢ	1	－	汲取	－	－
	オタモイＧ	24	105	1	S41,42,43,50,53,54	35～48年	ＣＢ	1,2	○	汲取	－	－
	塩　谷　Ｂ	12	60	38	S46,47,49	40～43年	ＣＢ	2	○	汲取	－	－
	塩谷Ｃ(低層)	18	86	34	S47	42年	ＣＢ	1,2	○	汲取	－	－
	花園共同	1	18	10	S36	53年	ＲＣ	5	－	水洗	－	－
	小　　　計	119	650	110	入居率：１６．９％							
	合　　　計	204	3,412	2,680	入居率：７８．５％						２１基	

＊構造　ＲＣ：鉄筋コンクリート造　　ＣＢ：コンクリートブロック造

平成２５年度 市営住宅募集実績

募集月	一般住宅				特定目的住宅			
	場所・広さ	募集戸数	申込件数	募集倍率	場所・広さ	募集戸数	申込件数	募集倍率
4月	銭函 3LDK	2	5	2.5	新光E 1LDK	1	11	11.0
	張碓 2LDK	1	1	1.0	最上特目 2LDK	1	1	1.0
	緑A 2DK	1	52	52.0	祝津 2LDK	3	1	0.3
	高島 3DK	2	4	2.0	オタモイ 1LDK	1	15	15.0
	祝津 2LDK	5	5	1.0	オタモイ（車イス） 2LDK	2	0	0.0
	蘭島 2LDK	1	1	1.0	塩谷 3DK	9	0	0.0
6月	新光 3DK	2	27	13.5	勝納（車イス） 2LDK	1	1	1.0
	櫻東 3DK	1	2	2.0	桜東 3DK	1	0	0.0
	桜E 3LDK	1	31	31.0	桜E 1LDK	1	11	11.0
	勝納 1LDK	1	118	118.0	入船 2DK	1	33	33.0
	手宮公園 2DK	1	38	38.0	最上特目 2LDK	1	2	2.0
	祝津 2LDK	2	2	1.0	祝津 2LDK	5	3	0.6
	蘭島 2LDK	1	0	0.0	オタモイ（車イス） 2LDK	2	1	0.5
					塩谷 3DK	9	0	0.0
8月	若竹 1LDK	18	195	10.8	新光 3DK	1	8	8.0
	若竹 3LDK	4	58	14.5	若竹 1LDK	8	64	8.0
	梅ヶ枝 2DK	1	1	1.0	若竹 3LDK	1	10	10.0
	祝津 2LDK	4	9	2.3	桜東 3DK	2	0	0.0
	蘭島 2LDK	2	1	0.5	最上特目 2LDK	1	0	0.0
	新光 3DK	1	11	11.0	緑A 2DK	1	4	4.0
	緑A 2DK	1	20	20.0	高島 3DK	1	2	2.0
					祝津 2LDK	5	0	0.0
					オタモイ 1LDK	1	7	7.0
					オタモイ 2LDK	1	6	6.0
					オタモイ（車イス） 2LDK	1	0	0.0
					塩谷 3DK	15	1	0.1
１０月	新光E 3LDK	1	24	24.0	桜東 3DK	2	1	0.5
	最上A 2LDK	1	3	3.0	松ヶ枝A 3LDK	1	3	3.0
	最上A改良 2DK	2	5	2.5	最上特目 2LDK	1	1	1.0
	緑A 3LDK	1	7	7.0	緑A 2DK	1	5	5.0
	緑B 2LDK	1	4	4.0	緑A 3LDK	1	1	1.0
	稲穂改良 2DK	1	49	49.0	手宮公園 2DK	1	57	57.0
	手宮公園 3LDK	1	30	30.0	祝津 2LDK	5	2	0.4
	オタモイ 1LDK	1	39	39.0	オタモイ（車イス） 2LDK	2	1	0.5
	オタモイ 2LDK	1	29	29.0	塩谷 3DK	14	1	0.1
	蘭島 2LDK	1	0	0.0				
１２月	新光 3DK	2	13	6.5	銭函 2DK	1	5	5.0
	桜東 3DK	1	5	5.0	新光 3DK	1	7	7.0
	勝納 2LDK	1	81	81.0	桜東 3DK	1	0	0.0
	祝津 2LDK	3	4	1.3	若竹 2DK	1	36	36.0
	蘭島 2LDK	1	0	0.0	若竹 1LDK	1	23	23.0
					手宮公園 2DK	1	11	11.0
					高島 3DK	1	0	0.0
					祝津 2LDK	4	0	0.0
					オタモイ 1LDK	2	7	3.5
					オタモイ（車イス） 2LDK	1	1	1.0
					塩谷 3DK	13	0	0.0
2月	新光 3DK	1	2	2.0	桜東 3DK	2	1	0.5
	桜A 3LDK	1	8	8.0	松ヶ枝A 3DK	1	1	1.0
	桜E 2LDK	1	34	34.0	最上特目 2LDK	1	0	0.0
	最上A改良 2DK	1	5	5.0	緑A 2DK	3	22	7.3
	蘭島 2LDK	1	0	0.0	緑A 3LDK	1	1	1.0
					高島 3DK	1	2	2.0
					祝津 2LDK	7	4	0.6
					塩谷 3DK	14	0	0.0
	計（延）	76	923	12.14	計（延）	161	374	2.32

※合計募集戸数：２３７戸　申込件数：１，２９７世帯　募集倍率：５．５倍

・単身世帯：１ＬＤＫか２ＤＫ（要件あり）　・２人世帯：２ＬＤＫ、３ＤＫ　・３人世帯：３ＬＤＫ　・４人以上の世帯：４ＬＤＫ
・一般住宅：住宅に困窮し、世帯の収入が基準以下であり、暴力団員でないこと。
・特定目的住宅：一般住宅の要件を満たし、小樽市に住民登録がある高齢者・ひとり親・低所得・障がい者世帯用の住宅。

２　関連既定計画における取組方針

（１）まちづくり関連計画

a．第６次小樽市総合計画

計画期間	平成２１年度から平成３０年度（１０年間）
策定目的	「市民福祉の向上」を基本理念とし、「市民と行政がともに知恵を出し合い、協働のまちづくりを進め、市民が快適で安心して心豊かに暮らせる、活力あふれる地域社会の実現を目指す」ことを目的とします。
計画目標	将来都市像『歴史と文化が息づく　健康、にぎわい、協働のまち』
住宅施策	（１）快適な民間住宅の誘導 快適で環境にやさしい住まいづくりを進めるため、北国に適した住宅の普及を図るとともに、市民ニーズに対応する住宅を促進するため、住宅の建設やリフォーム※についての情報提供や相談体制の充実に努めます。 （２）安全で良質な住宅地の形成 自然や地域の景観と調和した住環境の形成に努めます。また、災害に強い住宅地づくりのため、老朽化した木造住宅が密集する地区における建て替えや共同化、傾斜地にある住宅の防災対策などの誘導に努めます。 （３）市営住宅の整備・活用 住宅マスタープランや公共賃貸住宅ストック総合活用計画に基づき、建替事業や改善事業を進め、居住水準の向上や住環境の整備を図るとともに、住宅に困窮する世帯が安心して暮らせるよう住宅供給に努めます。 また、建替事業では、ユニバーサルデザイン※を取り入れ、だれもが利用しやすい住宅の供給に努めるとともに、改善事業では、既存住宅の維持、保全を図ります。 （４）まちなか※居住の推進 利便性の高いまちなかにおける民間住宅の整備、促進を誘導し、まちなか居住の推進に努めます。 （５）住宅や暮らしの情報発信の充実 市外からの移住を促進するため、ホームページなどを活用し、住宅や暮らしに関する様々な情報の提供に努めます。

b. 小樽市過疎地域自立促進市町村計画

計画期間	平成２２年度から平成２７年度（６年間）
策定目的	過疎地域自立促進特別措置法に基づき、過疎地域として公示された市町村が、地域の自立促進を図ることを目的とする。
計画目標	基本方向 ：まちづくりのテーマ Ⅰ 人・もの・情報が交流する活力あるにぎわいのまち（産業振興） Ⅱ 安全で快適な住みよいまち（生活基盤） Ⅲ 自然とまちなみが調和し、環境にやさしいまち（環境保全） Ⅳ ともに支え合い、安心して健やかに暮らせるまち（市民福祉） Ⅴ 心豊かに学び、地域文化をはぐくむまち（生涯学習）
住宅施策	快適で環境にやさしい住まいづくりを進めるため、北国に適した住宅の普及を図るとともに、市民ニーズに対応する住宅を促進するため、住宅の建設やリフォームについての情報提供や相談体制の充実に努めます。 自然や地域の景観と調和した住環境の形成に努めます。また、災害に強い住宅地づくりのため、老朽化した木造住宅が密集する地区における建替えや共同化、傾斜地にある住宅地の防災対策などの誘導に努めます。 住宅マスタープランや公共賃貸住宅長寿命化計画に基づき、市営住宅の建替事業や改善事業を進め、居住水準の向上や住環境の整備を図るとともに、住宅に困窮する世帯が安心して暮らせるよう住宅供給に努めます。また、建替事業では、ユニバーサルデザインを取り入れ、だれもが利用しやすい住宅の供給に努めるとともに、改善事業では、既存住宅の維持、保全を図ります。 利便性の高いまちなかにおける民間住宅の整備と促進を誘導し、まちなか居住の推進に努めます。 市外からの移住を促進するため、ホームページなどを活用し、住宅や暮らしに関する様々な情報の提供に努めます。

（２）都市計画・住宅関連計画

a. 小樽市都市計画マスタープラン

計画期間	２００３年（平成１５年）から２０１０年代後半
策定目的	小樽市総合計画「市民と歩む　21 世紀プラン」で示された市政の展開方向、主要施策のうち、都市計画が担う役割や意義をより明確にするとともに、本市の将来都市像を実現するため、都市計画の総合的な方針や目標を策定すること。
計画目標	未来と歴史が調和した安心、快適、躍動のまちを将来都市像とした、都市づくりの分野を対象とする基本的方針。
住宅施策	第３章　まちづくりの部門別方針 １．土地利用の方針 （１）基本的考え方 ３）高度利用や、未利用地の有効活用を進めます 特に中心市街地は、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため市街地の再開発を促進し、街なか居住と商業などが複合したにぎわいのある空間の形成をめざします。 ４．生活環境の方針 （１）住宅・住環境の方針 １）基本的考え方 人口の減少や高齢化などの社会動向を考慮し、定住人口の増加を図る住宅施策を推進するととともに、冬の暮らしを快適なものとする生活環境づくりを進め、誰もが安心して、快適に住み続けられる住宅・住環境の形成につとめます。 ２）快適に暮らせる住宅・住環境の向上 ①良好な住環境の形成　②良質な公営住宅の供給推進　③良質な民間住宅建設の誘導 ３）若年者・ファミリー層の定住促進 ①街なか居住の推進　②未利用地の有効活用 ４）高齢者や障がい者の住宅への支援 ①公共住宅の確保　②賃貸住宅への支援　③住宅改造などへの支援 ５）雪や寒さに強い生活環境づくり ②雪や寒さに強い住まいづくり　③北国らしいライフスタイルの確立

b. 小樽市耐震改修促進計画

計画期間	平成２１年度から平成２７年度（７年間）
策定目的	大規模地震発生に備えて、市民が安全で安心した生活を送るために、住宅・建築物の計画的かつ効果的な耐震化を促進することにより、地震による人的被害及び経済的被害の軽減を図ることを目的とします。
計画目標	国の基本方針では、東海及び東南海・南海地震等による死者数及び経済被害額を被害想定から半減させるという目標のもと、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率を、平成２７年までに９割とする数値目標を示しています。 小樽市においても、この考え方をふまえて、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、平成２７年までに９割にすることを目標とします。 平成２７年までに耐震化率を９割とするためには、平成２７年に想定される住宅総数約６４，３００戸に対して耐震性を有する住宅戸数を約５７，９００戸にする必要があり、新築や建替などによる自然更新のほかに耐震改修が必要な戸数は約９，３００戸となります。 また、多数の者が利用する建築物（民間特定建築物）は、総数２５８棟に対して平成２７年までに耐震性を有する棟数を２３２棟にする必要があり、住宅と同様に耐震改修が必要な棟数は１棟となり、耐震改修及び建替の促進を図る必要があります。
住宅施策	１ 安心して耐震診断・改修を行える環境整備 （１）耐震診断・改修等に係る相談体制の充実 （２）耐震診断・改修等に係る情報提供の充実 （３）耐震診断・改修促進のための所有者への支援 （４）地震時における住宅・建築物の総合的な安全対策の推進 （５）税の減額等に関する情報提供 ２ 住宅・建築物の地震防災対策に関する啓発・知識の普及 （１）地震防災マップの作成・公表 （２）地震防災対策普及パンフレット等の活用 （３）市民向けセミナー等の開催 （４）町内会等との連携

c. 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画※

計画期間	平成２２年度から平成４１年度までの２０年間を構想期間とし、特に前半の１０年間（平成２２年度から平成３１年度）を計画期間とする
策定目的	小樽市住宅マスタープランに基づく各種居住施策と連携を図り、予防保全的な観点から市営住宅の修繕や改善の計画を定め、ストックの長寿命化による市営住宅の計画的な建替え、改善、用途廃止などを進め、更新にかかる事業費及び事業量の平準化を図ることを目的とします。
計画目標	①耐用年限を経過した住戸の解消 ②ユニバーサルデザインの導入 ③狭小住戸の解消 ④長寿命化型改善の推進 ⑤緊急を要する改修工事の実施（住宅用火災警報器設置、地上デジタル放送対応） ⑥高齢化対応の推進 ⑦居住環境改善の推進 ・水洗化されていない住戸の解消 ・浴室のない住戸の解消 ・３箇所給湯の整備
住宅施策	⑴ストックの状況把握及び長寿命化のための維持管理方針 ストックの状況を把握し、予防保全的な観点から定期点検を実施することにより、「施設カルテ」を活用した管理データの更新を行い、適切な維持管理に努めます。 ①予防保全的な観点からの定期点検の実施 ②管理データ（施設カルテを活用）を用いた適切な維持管理 ⑵長寿命化及び更新事業費・事業量に関する方針 予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善を計画的に行い、ストックの長寿命化を図り、更新事業費・事業量の平準化につなげます。 ①予防保全的な修繕及び耐久性の向上に資する改善の計画的な実施による長寿命化 ②ストックの長寿命化による更新事業費・事業量の平準化

（３）福祉関連計画

a. 小樽市次世代育成支援行動計画

計画期間	平成１７年度から平成２６年度（１０年間）
策定目的	小樽市では、国のエンゼルプランに示された「児童育成計画策定方針」に基づき、また「市民と歩む２１世紀プラン（小樽市総合計画）」との整合性を図り、平成 11 年３月に「小樽市児童育成計画（エンゼルプラン）」（平成 11 年度～平成 20 年度）を策定し、子どもの健全育成と子育て支援の取組を進めてきました。しかしながら、引き続く少子化傾向と子育て支援をめぐる課題の多様化という現状に対し、家庭、地域、企業、行政が連携した新たな計画の策定が必要となりました。
計画目標	基本理念 ◇子どもの権利及び利益の尊重 ◇社会全体で取り組む子育て支援体制の充実 ◇子育てに配慮した教育・生活等の環境整備の推進
住宅施策	基本方針（４）子育てを支援する生活環境の整備 子どもを安心して生み育てるためには、住環境、道路交通環境、建築物等の整備や防犯に配慮したまちづくりが重要です。 このため、子育て家庭を含めたすべての人が安心して快適に暮らすことができるよう、良質な住宅の提供や外出しやすい環境づくりなど、子育てに配慮した生活環境の整備に努めます。 《基本施策》 ◆ア 良質な住宅の確保 子育てを担う若い世代が、広くゆとりある住宅を確保することができるよう、ファミリー向け住戸を有する良質な公営住宅の供給や民間賃貸住宅の供給支援を進めます。また、持家や借家を含め、子育て世帯が希望する広くゆとりのある住宅の確保等について、情報提供や相談機能の充実に努めます。 ◆イ 良好な居住環境の確保 職住近接型の市街地住宅の供給と良好な住宅市街地の総合的な整備などにより、利便性の高い中心市街地での居住ニーズへの対応を図ります。また、居住環境の安全性を確保するため、公共施設におけるシックハウス※対策を進めます。 ◆ウ 安全な道路交通環境及び安心して利用できる公共施設の整備 妊産婦、乳幼児連れの親子などが安全に通行することができる道路交通環境の整備を進めるとともに、子育て家庭を含めたすべての人が安心して外出し利用できるよう、道路や公園、公共施設等において、段差の解消等のバリアフリー※化を進めます。また、公共施設の新設、改修においては、利用目的に対応し、子育て世帯が安心して利用できるトイレや授乳室の設置などに配慮した整備を進めます。さらに、道路や公園、公共施設等において、子どもたちが犯罪などの被害に遭わないような環境づくりに配慮します。

b. 小樽市障害者計画・障害福祉計画

計画期間	障害者計画　：平成１９年度から平成２８年度（１０年間） 障害福祉計画：平成１８年度から平成２０年度（第１期） 平成２１年度から平成２３年度（第２期） 平成２４年度から平成２６年度（第３期）
策定目的	障害のある人がその有する能力及び適正に応じ、自立した日常生活または社会生活を営むことができるよう、必要な障害福祉サービスの給付などの支援を行うことにより、その福祉の増進を図ること。
計画目標	１．障害のある人のライフステージ※の確立 ２．機会均等な社会づくり ３．ノーマライゼーション※社会の実現
住宅施策	６．生活環境の整備 （1）福祉のまちづくりの推進 ・建築関係団体や事業者との連携 建築関係団体や事業者に対し、「バリアフリー新法」、「北海道福祉のまちづくり条例」及び「小樽市建築基準法施工条例」の規定に基づき指導・助言を行いながら、一体的な整備を図ります。 （2）住みよい住環境への支援 ・貸付制度の充実 障がいのある人の住宅リフォームに係る融資・貸付制度の充実により障がいのある人の特性に配慮した住宅の確保を図ります。 ・日常生活用具給付等事業 障がいのある人が支障なく生活できるように、日常生活上の便宜を図る用具や、段差解消など小規模な住宅改修などの日常生活用具等の利用を促進します。 （3）公営住宅の整備 ・施設の整備 障害のある人の身体機能の低下に対応したエレベーターの設置や段差解消のバリアフリー仕様、手すり、緊急ブザーの設置のほか、冬期間の除雪の軽減を目的にがん木を設けるなど、障がいのある人に優しい公営住宅の建設を図ります。 ・住み替え制度の整備 障害のある人が、中高層の市営住宅（3～5 階建て）の上層階から下層階への住み替えを希望した場合の対応を制度化して、居住環境の向上を図ります。

（4）環境関連計画

a．第３次小樽市温暖化対策推進実行計画

計画期間	平成２４年度から平成３３年度（１０年間）
策定目的	市が率先して地球温暖化対策に向けた取組を実行することより、自らの事務及び事業から発生する温室効果ガスの排出抑制を図り、我が国の地球温暖化対策に寄与することを目的とする。
計画目標	市の事務及び事業に関する温室効果ガス排出量を平成３３（２０２１）年度までに平成２３年度比で１０％以上削減する。
住宅施策	２．施設管理及び施設更新時取組 施設管理及び施設更新時の取組については、「エネルギーの使用の合理化に関する基本方針」（平成２１年経済産業省告示第５７号）、「工場等におけるエネルギーの使用の合理化に関する事業者の判断基準」（平成２１年経済産業省告示第６６号）、「北海道地球温暖化防止対策条例」（平成２１年北海道条例第５７号）、「北海道地球温暖化対策指針 」（平成２１年北海道策定）等に準ずることとする。 ３．新規施設の建築時の取組 新しく施設を建築する際の取組については、「建築物に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準」（平成１１年通商産業省・建設告示第１号）等に準ずることとする。

３　市民等意向調査

（1）市民アンケート

a. 実施期間・対象

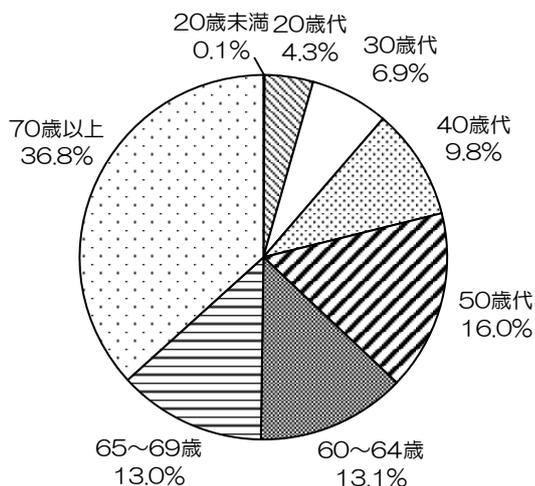
平成 26 年 6 月 12 日から 25 日まで。世帯主を対象に、市内 61 の町会・地区の 20 歳未満、20 代、30 代、40 代、50 代、60 代、70 歳以上の年齢層で実施しました。

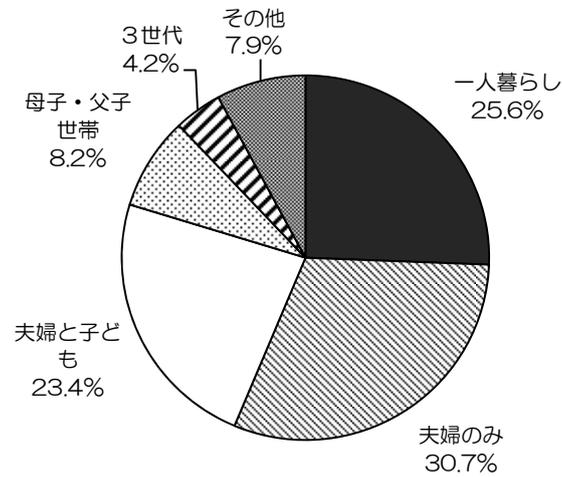
表　アンケートの配布数と回収数

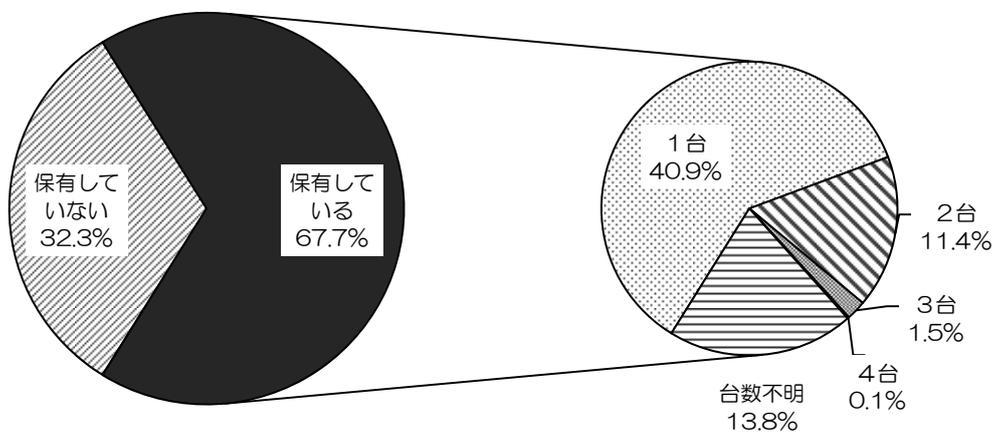
	全体	男	女	性別回答無	平成 16 年
配布数	2,600	1,750	850		3,000
回収数	916	527	286	103	754
回収率	35.2%	30.1%	33.6%		25.1%

b. 回答者の属性

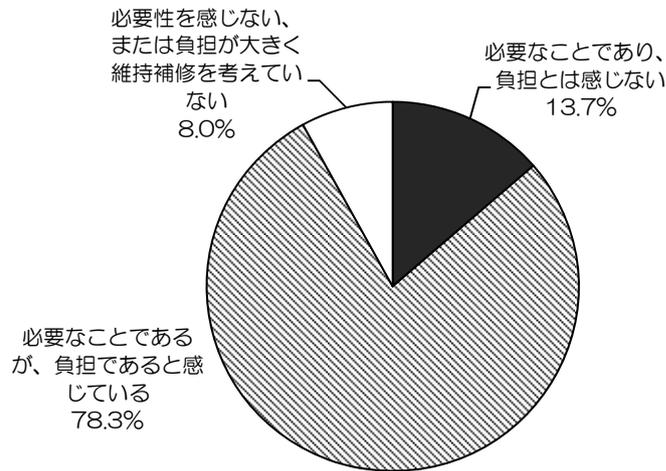
①回答者の年齢

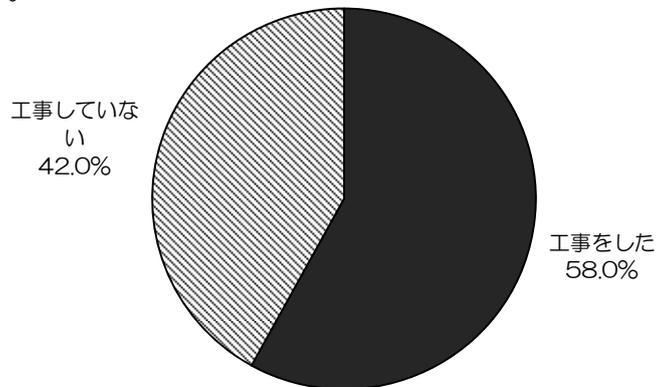
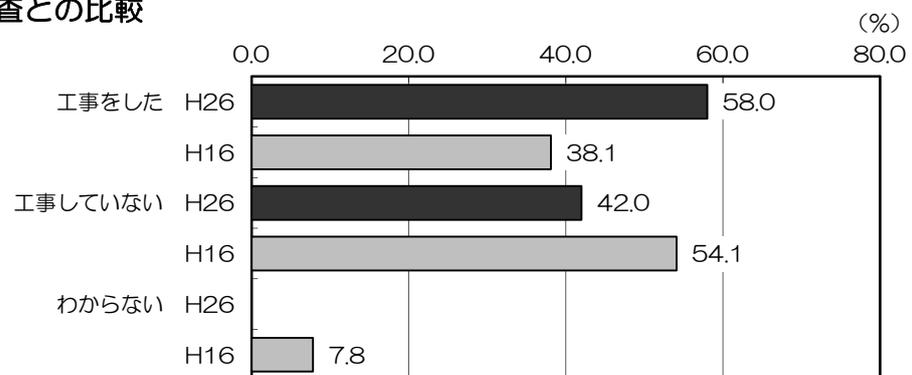
多い順に「70 歳以上」36.8%、ついで「50 歳代」16.0%、「60～64 歳」13.1%、「65～69 歳」13.0%などとなっています。

②家族構成

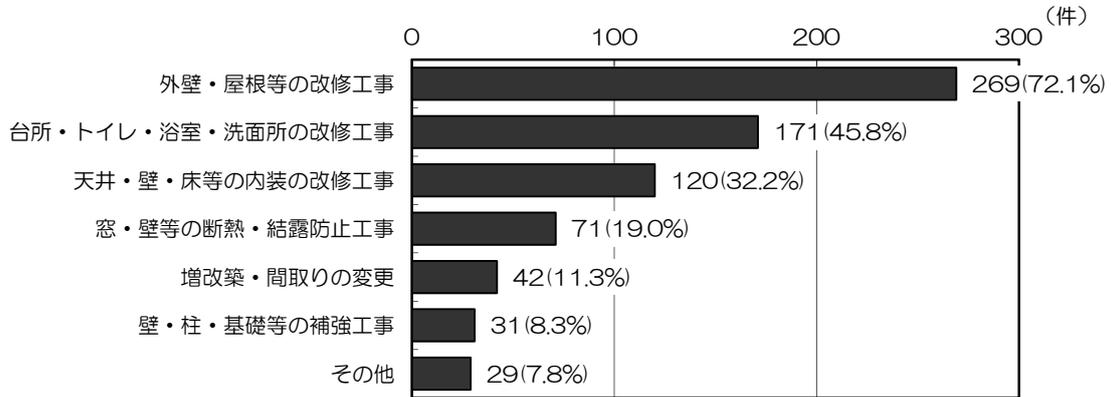
多い順に「夫婦のみ」30.7%、ついで「一人暮し」25.6%、「夫婦と子ども」23.4%、「母子・父子世帯」8.2%、「その他」7.9%、「3 世代」4.2%です。

③自家用車の保有

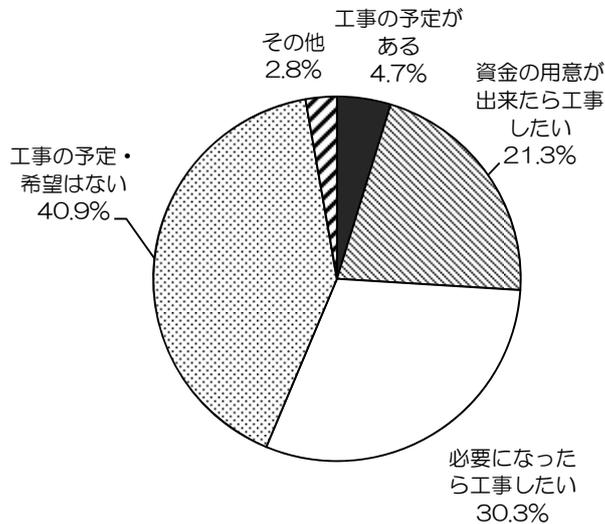
多い順に「保有している」67.7%、ついで「保有していない」32.3%です。

c. 現在の住宅の工事状況について（持ち家のみの回答）

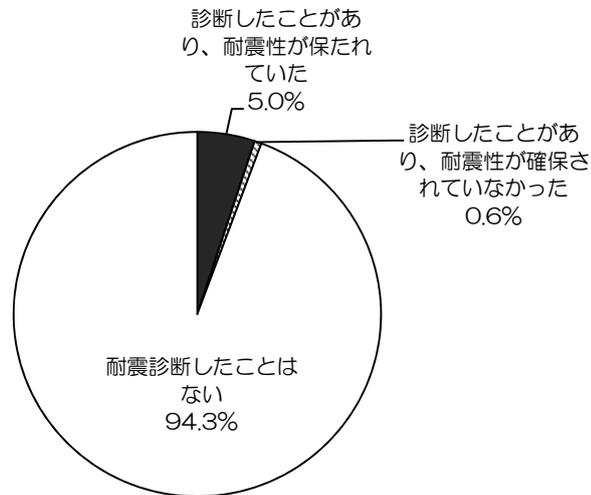
①住宅の維持補修における費用負担について

「必要な事であるが、負担であると感じている」がもっとも多く 78.3％で大半を占めています。ついで「必要な事であり、負担とは感じない」13.7％です。

②現在の住宅で「ここ 10 年間」における増改築や改修工事等の実施状況

「工事をした」が過半数を占めており 58.0％で、「工事をしていない」は 42.0％です。

平成 16 年度調査との比較

③工事内容について（回答者数 373、複数回答）

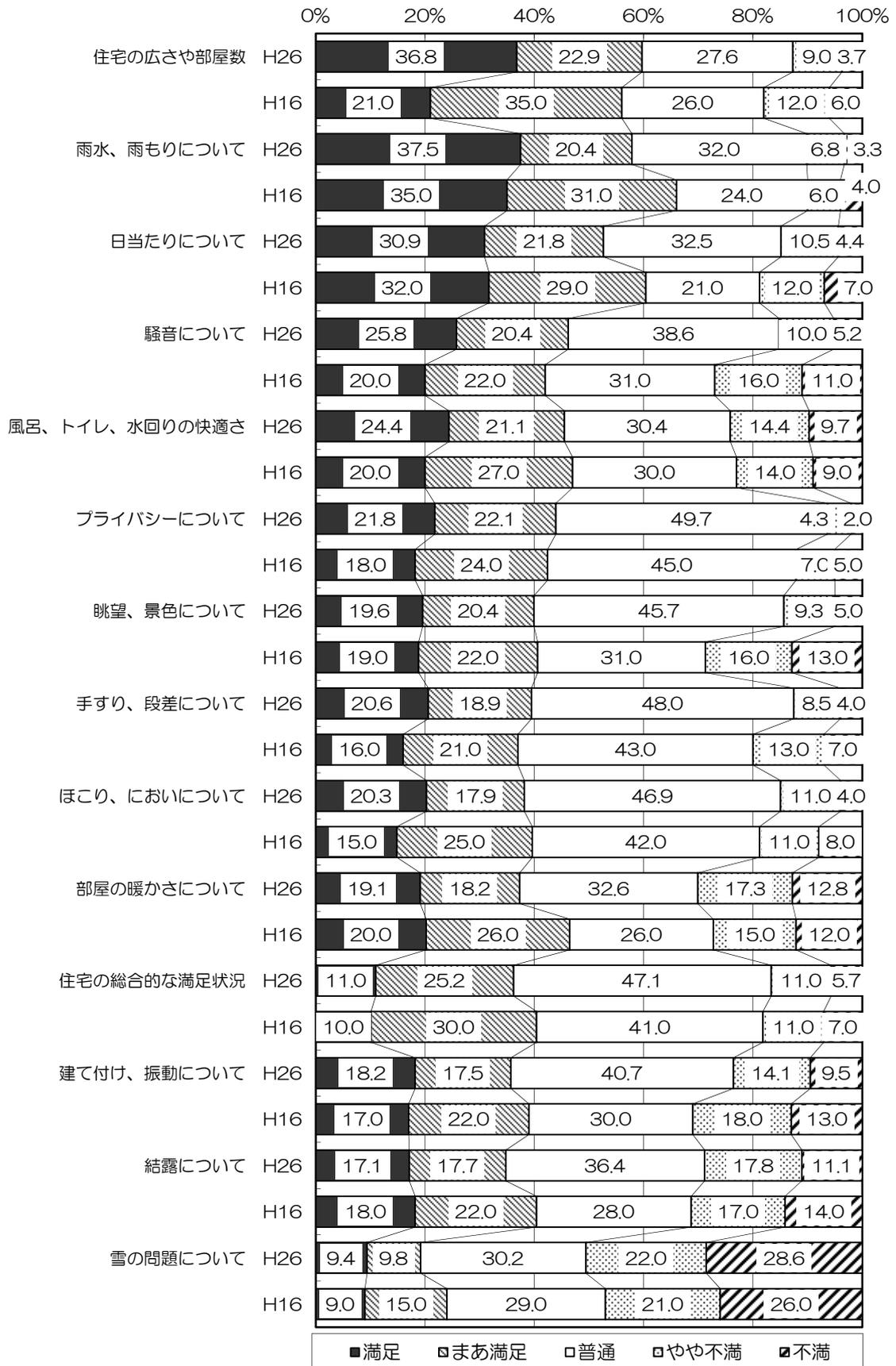
多い順に「外壁・屋根等の改修工事」72.1%、ついで「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」45.8%、「天井・壁・床等の内装の改修工事」32.2%、「窓・壁等の断熱・結露防止工事」19.0%、「増改築・間取りの変更」11.3%、「壁・柱・基礎等の補強工事」8.3%です。

④将来の工事予定・希望について

「工事の予定・希望はない」がもっとも多く 40.9%、ついで「必要になったら工事したい」30.3%、「資金の用意が出来たら工事したい」21.3%です。

⑤耐震診断実施の有無について

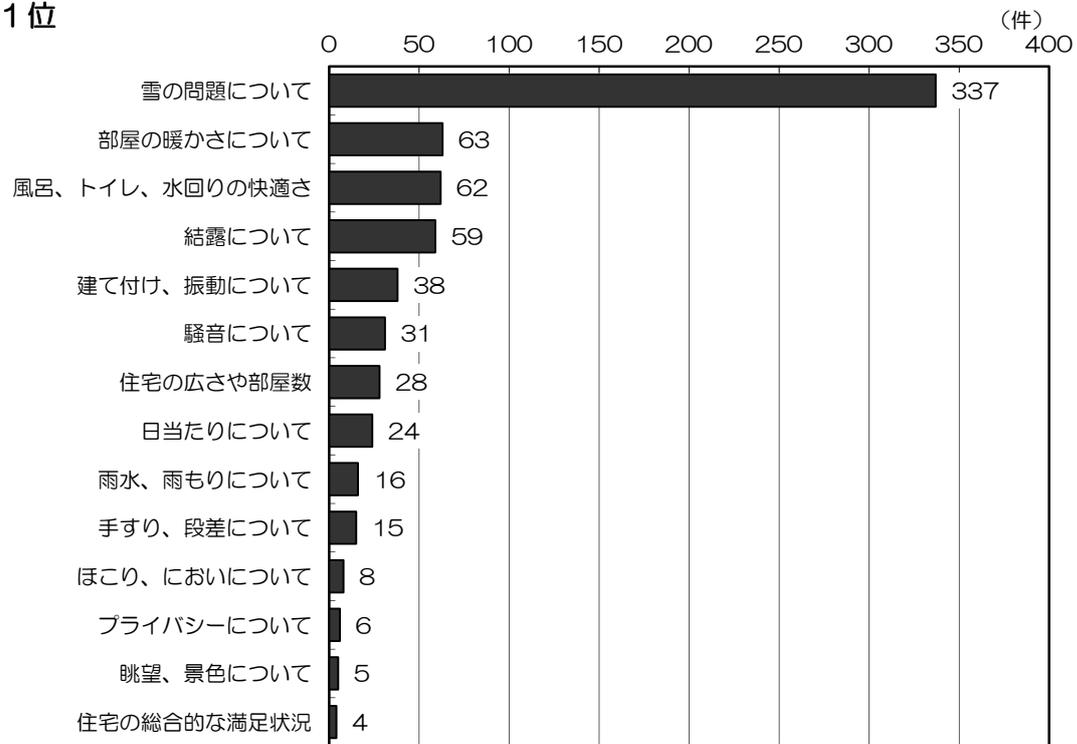
「耐震診断したことがない」がもっとも多く 94.3%と大半を占めています。ついで「耐震診断をしたことがあり、耐震性が保たれていた」5.0%です。

d. 現在の住宅の満足状況について

満足傾向が高い順に「住宅の広さや部屋数」59.7%、ついで「雨水、雨もりについて」57.9%、「日当たりについて」52.7%です。不満傾向が高い順に「雪の問題について」50.6%、「結露について」28.9%、「建て付け、振動について」23.6%です。

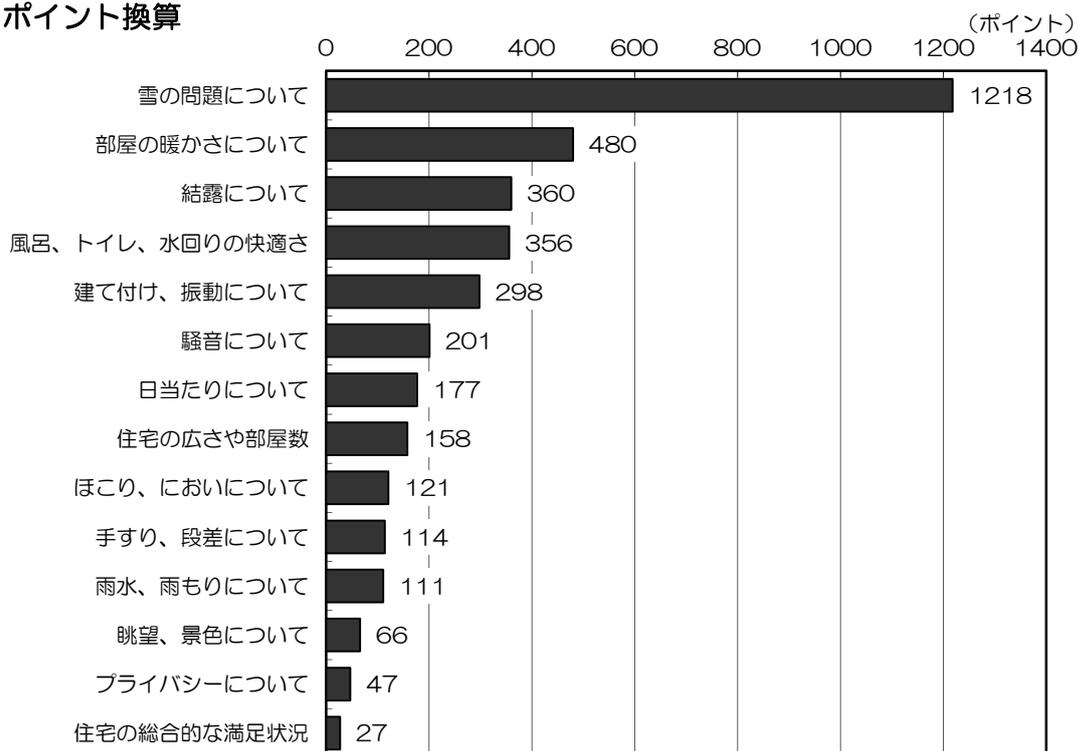
（「満足している」および「まあ満足している」回答を「満足傾向」、「不満」および「やや不満」回答を「不満傾向」としています）

平成 16 年度調査との比較

e. 現在困っているもの

「雪の問題について」がもっとも多く337件（1218ポイント）、ついで「部屋の暖かさについて」63件（480ポイント）、「風呂、トイレ、水回りの快適さ」62件（356ポイント）、「結露について」59件（360ポイント）です。

１位

番号	項目	市内全域			北西部地区		中部地区		東南部地区		地区なし	
	地区毎の回答者数	696	回答率	順位	153	順位	353	順位	188	順位	2	順位
1	住宅の広さや部屋数	28	4.0%		5		17		6		0	
2	風呂、トイレ、水回りの快適さ	62	8.9%	3	13	3	36	2	13	4	0	
3	部屋の暖かさについて	63	9.1%	2	10	2	34	3	19	2	0	
4	建て付け、振動について	38	5.5%	5	9	5	24	5	5		0	
5	結露について	59	8.5%	4	12	4	30	4	17	3	0	
6	雨水、雨もりについて	16	2.3%		3		9		4		0	
7	騒音について	31	4.5%		4		18		9	5	0	
8	日当たりについて	24	3.4%		7		9		8		0	
9	ほこり、においについて	8	1.1%		1		4		3		0	
10	眺望、景色について	5	0.7%		0		4		1		0	
11	プライバシーについて	6	0.9%		0		5		1		0	
12	手すり、段差について	15	2.2%		6		8		1		0	
13	雪の問題について	337	48.4%	1	82	1	152	1	101	1	2	1
14	住宅の総合的な満足状況	4	0.6%		1		3		0		0	

※上記の地区は p41 参照

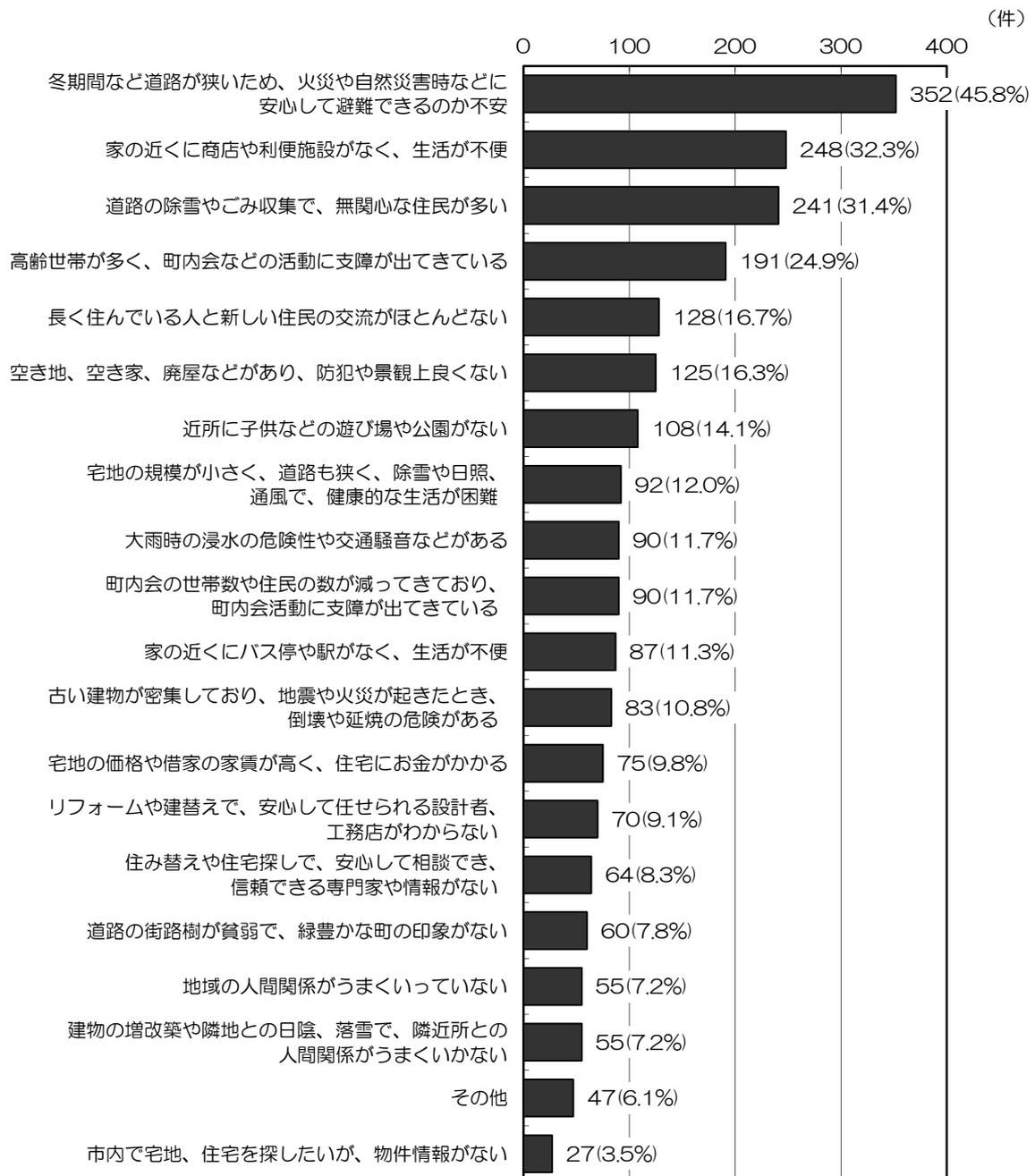
ポイント換算

ポイント換算：１位を３ポイント、２位を２ポイント、３位を１ポイントとした場合

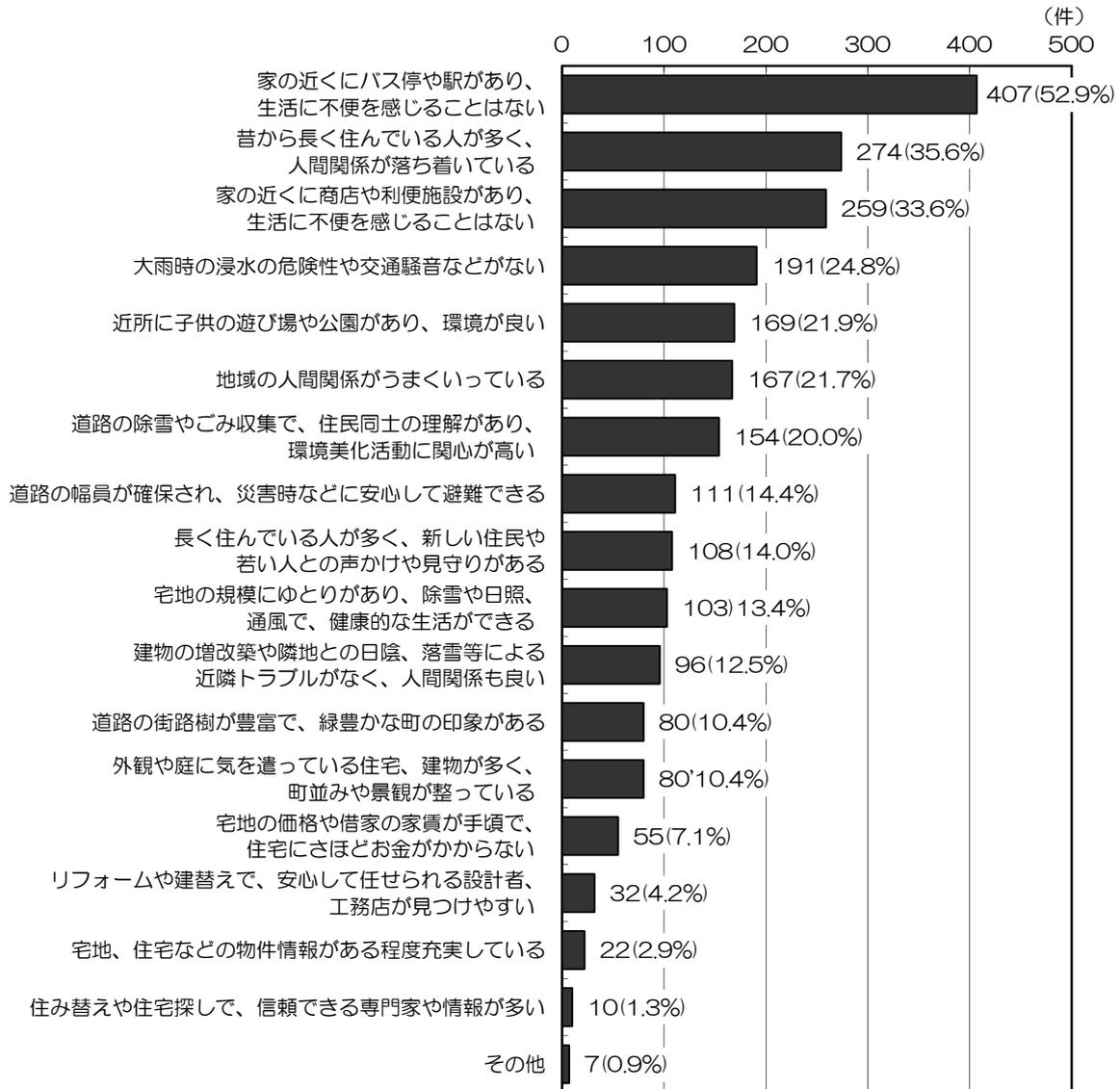
番号	項目	市内全域			北西部地区		中部地区		東南部地区		地区なし	
	地区毎のポイント数	3,734	回答率	順位	843	順位	1,862	順位	1,020	順位	9	順位
1	住宅の広さや部屋数	158	4.2%		31		84		43		0	
2	風呂、トイレ、水回りの快適さ	356	9.5%	4	76	5	197	3	81	4	2	2
3	部屋の暖かさについて	480	12.9%	2	105	2	229	2	145	2	1	3
4	建て付け、振動について	298	8.0%	5	79	4	164	4	55	5	0	
5	結露について	360	9.6%	3	87	3	162	5	111	3	0	
6	雨水、雨もりについて	111	3.0%		23		61		27		0	
7	騒音について	201	5.4%		31		115		55		0	
8	日当たりについて	177	4.7%		44		80		53		0	
9	ほこり、においについて	121	3.2%		31		64		26		0	
10	眺望、景色について	66	1.8%		3		45		18		0	
11	プライバシーについて	47	1.3%		7		30		10		0	
12	手すり、段差について	114	3.1%		36		49		29		0	
13	雪の問題について	1,218	32.6%	1	287	1	563	1	362	1	6	1
14	住宅の総合的な満足状況	27	0.7%		3		19		5		0	

地区名	住所
北西部地区	蘭島、忍路、桃内、塩谷、オタモイ、幸、長橋、旭町、祝津、赤岩、高島
中部地区	手宮、末広町、梅ヶ枝町、錦町、清水町、豊川町、石山町、色内、稲穂、花園、港町、堺町、東雲町、山田町、相生町、入船、富岡、緑、最上、松ヶ枝、天狗山、住ノ江、住吉町、有幌町、信香町、若松、奥沢、天神、真栄、潮見台、新富町、勝納町、若竹町、築港
東南部地区	桜、船浜町、朝里、新光、望洋台、新光町、朝里川温泉、張碓町、春香町、桂岡町、銭函、見晴町、星野町

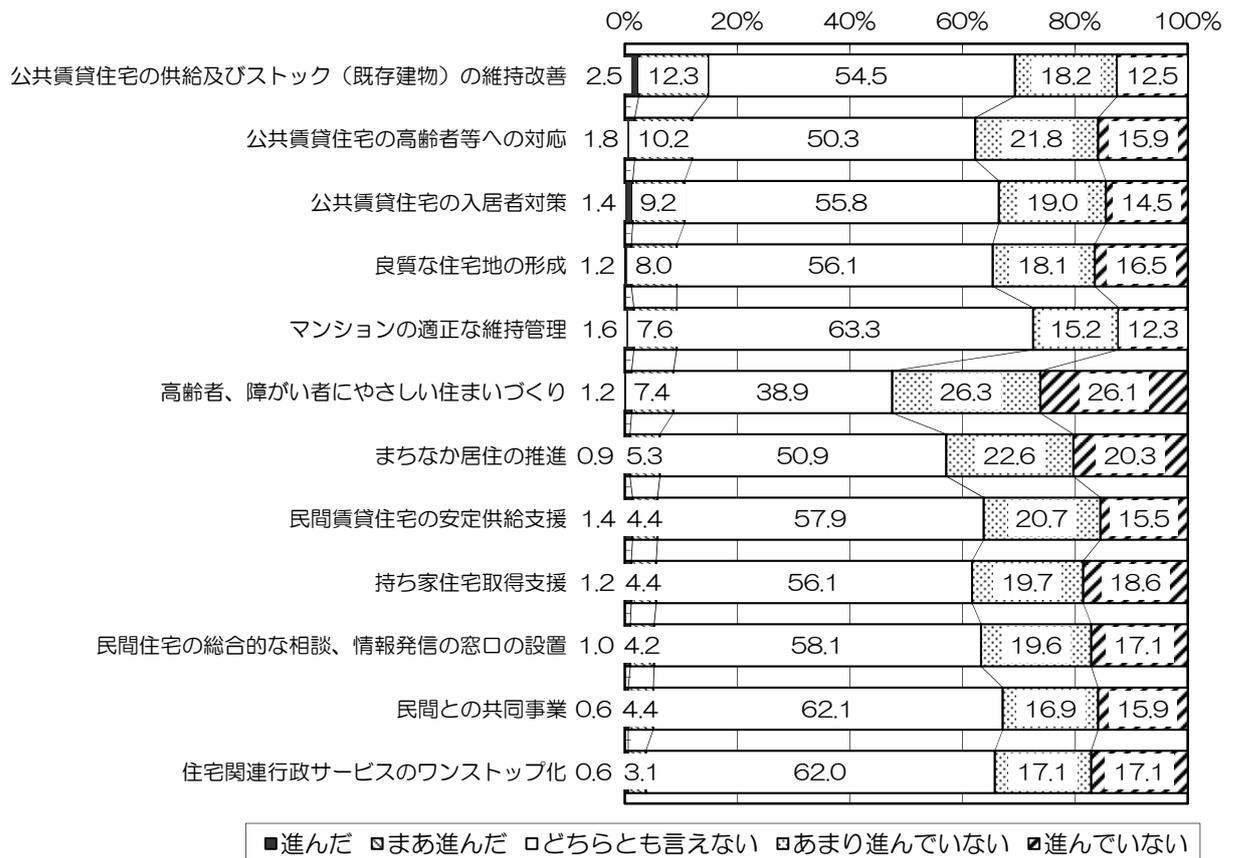
f. 周りの住宅、住環境で気になることについて

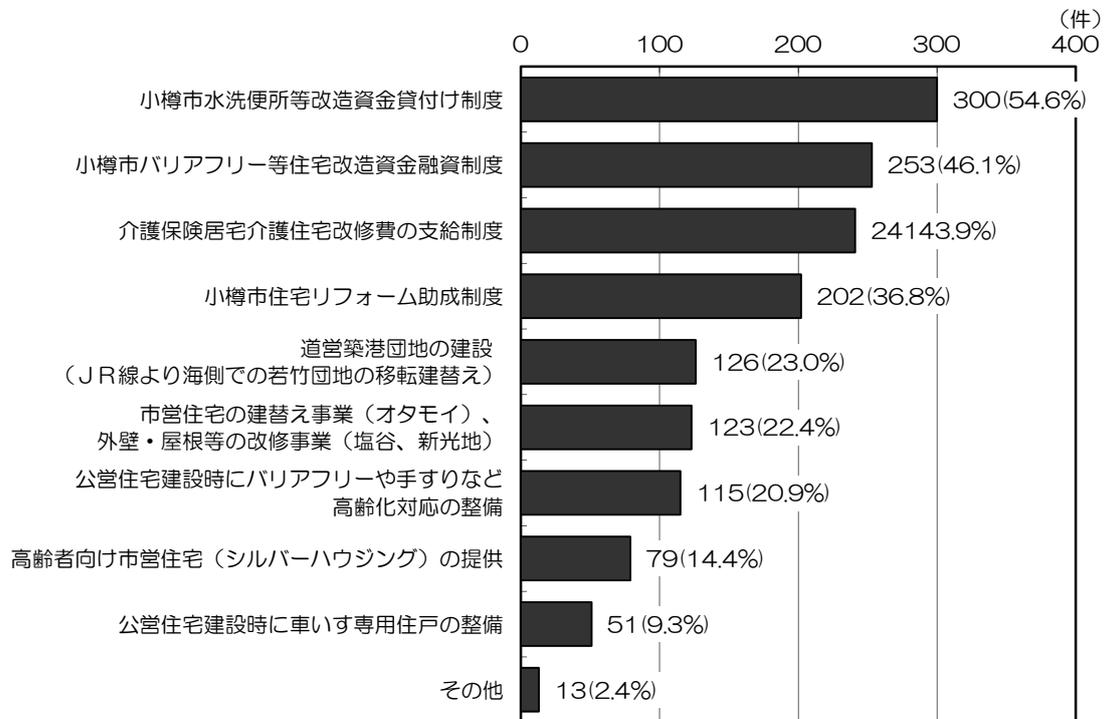
①周りの住宅、住環境で困っていること、改善してほしいこと（回答者数 768、複数回答）

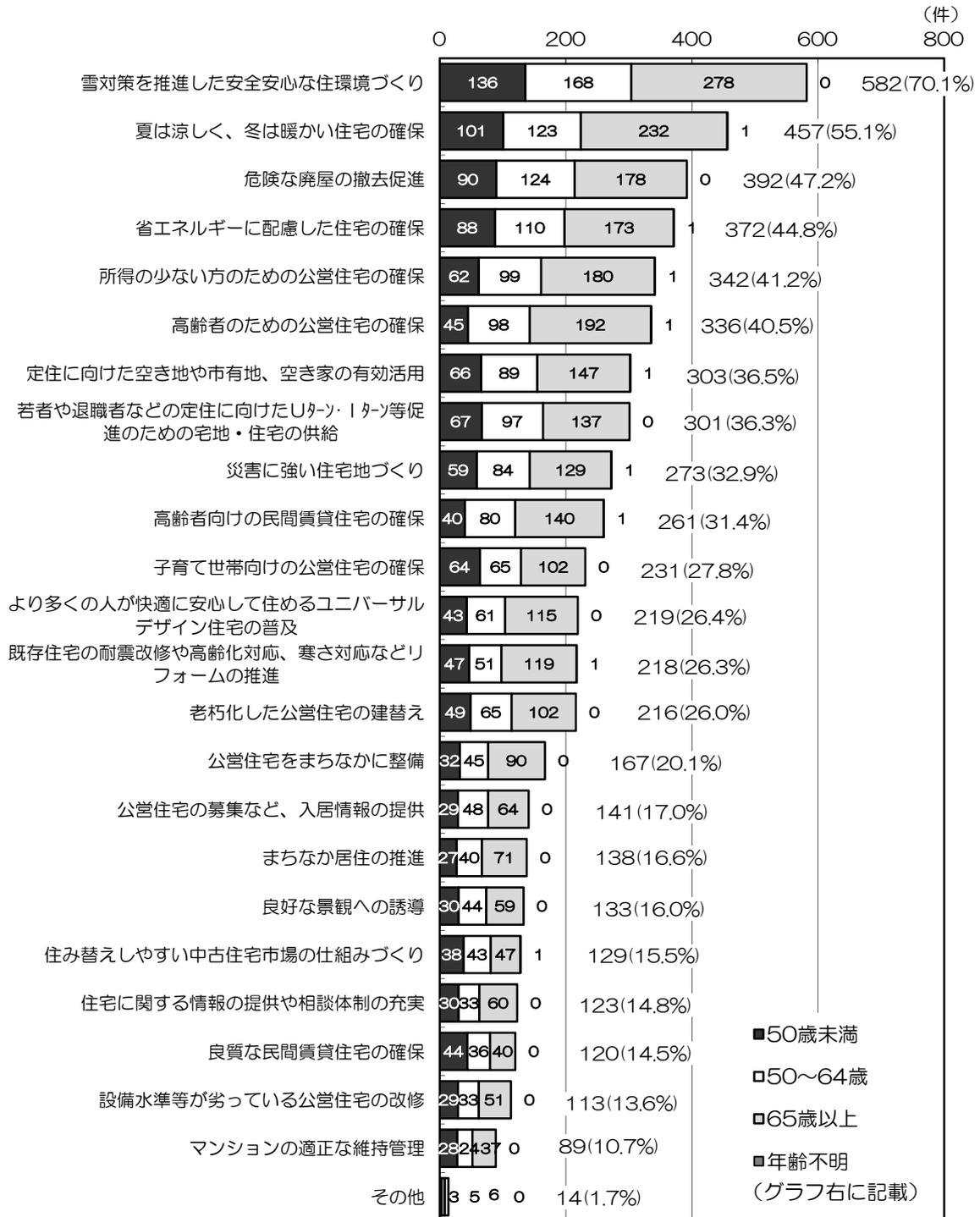
多い順に「冬期間など道路が狭いため、火災や自然災害時などに安心して避難できるのか不安」45.8%、ついで「家の近くに商店や利便施設がなく、生活が不便」32.3%、「道路の除雪やごみ収集で、無関心な住民が多い」31.4%などとなっています。

②周りの住宅、住環境で良いと思うこと（回答者数 770、複数回答）

多い順に「家の近くにバス停や駅があり、生活に不便を感じることはない」52.9%、ついで「昔から長く住んでいる人が多く、人間関係が落ち着いている」35.6%、「家の近くに商店や利便施設があり、生活に不便を感じることはない」33.6%などとなっています。

g. 住宅マスタープランの施策の評価

「進んだ」および「まあ進んだ」が多い順に「公共賃貸住宅の供給及びストック（既存建物）の維持改善」14.8%、ついで「公共賃貸住宅の高齢者等への対応」12.0%、「公共賃貸住宅の入居者対策」10.6%です。上位３施策とも公共賃貸住宅にかかわるものとなっています。

全体をみると、すべての施策で「進んでいない」および「あまり進んでいない」の割合が「進んだ」および「まあ進んだ」の割合より多くなっています。

h. 知っている公的住宅施策（回答者数 549、数回答）

多い順に「小樽市水洗便所等改造資金貸付制度※」54.6%、ついで「小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度※」46.1%、「介護保険居宅介護住宅改修費※の支給制度」43.9%などとなっています。

i. 今後推進すべきと考える重要な住まいの施策（回答者数 830、複数回答）

多い順に「雪対策を推進した安全安心な住環境づくり」70.1％、ついで「夏は涼しく、冬は暖かい住宅の確保」55.1%、「危険な廃屋の撤去促進」47.2%などとなっています。

j. まちなか居住について

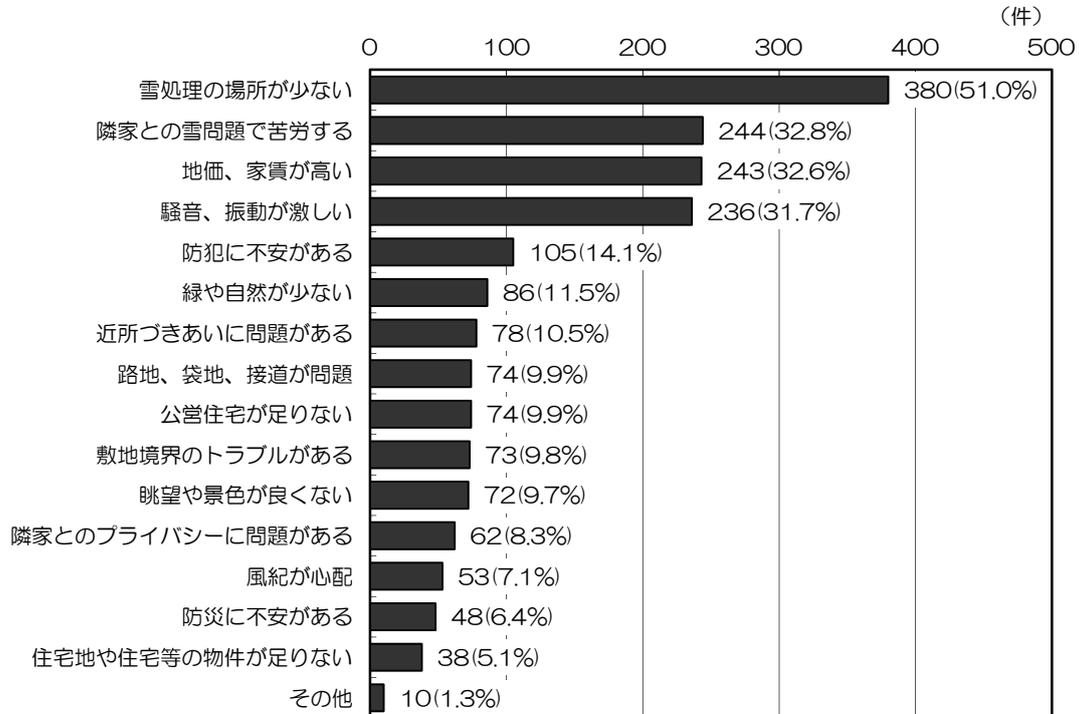
①「まちなか」に住む、住み続ける理由（回答者数 808、複数回答）

多い順に「買い物が便利」71.4%、ついで「通院が便利」39.2%、「バス停も近く市内地への移動が便利」36.5%、「除雪が良い」31.8%、「冬の坂道除雪の心配が少ない」26.7%などとなっています。

番号	項目	市内全域			北西部地区		中部地区		東南部地区		地区なし	
	地区毎の回答者数	808	回答率	順位	170	順位	417	順位	217	順位	4	順位
1	買い物が便利	577	71.4%	1	123	1	310	1	140	1	4	1
2	通院が便利	317	39.2%	2	70	2	156	3	90	2	1	4
3	通学が便利	32	4.0%	14	8		18		6		0	
4	バス停も近く市内地への移動が便利	295	36.5%	3	66	3	163	2	65	3	1	4
5	駅が近く市外地への通勤が便利	166	20.5%	6	23		104		38		1	
6	運河周辺の街並みに魅力を感じる	40	5.0%	12	13		17		10		0	
7	商店街などにぎわいがある	76	9.4%	8	22		30		23		1	
8	公共施設が近くで便利	145	17.9%	7	29		67		49		0	
9	幹線道路に近く緊急時に安心	44	5.4%	11	10		24		10		0	
10	冬の坂道除雪の心配が少ない	216	26.7%	5	41	5	115	5	57	4	3	2
11	駐車が便利	49	6.1%	10	5		27		16		1	
12	地価・家賃は多少高いが便利	30	3.7%	15	4		19		7		0	
13	近所づきあいが良い	30	3.7%	15	7		14		9		0	
14	安心感、防犯	69	8.5%	9	8		37		23		1	
15	除雪が良い	257	31.8%	4	53	4	136	4	66	5	2	3
16	小樽公園などの自然も近い	33	4.1%	13	4		21		8		0	
17	その他	10	1.2%	17	0		4		6		0	

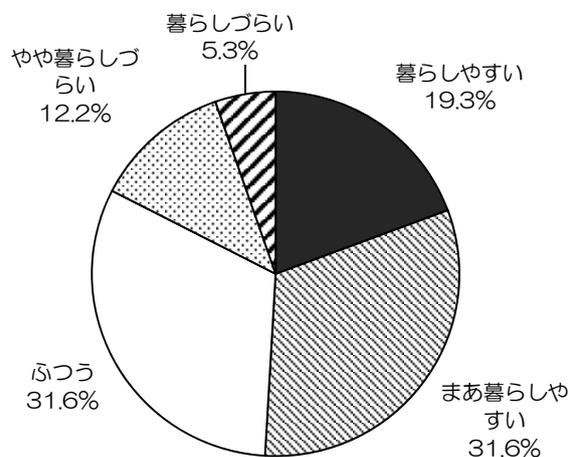
※上記の地区は p41 参照

②「まちなか」が住みづらい理由（回答者数 745、複数回答）

多い順に「雪処理の場所が少ない」51.0%、ついで「地価、家賃が高い」32.6%、「隣家との雪問題で苦労する」32.8%、「騒音、振動が激しい」31.7%、「防犯に不安がある」14.1%などとなっています。

番号	項目	市内全域			北西部地区		中部地区		東南部地区		地区なし	
	地区毎の回答者数	745	回答率	順位	158	順位	377	順位	206	順位	4	順位
1	敷地境界のトラブルがある	73	9.8%	10	23		33		17		0	
2	路地、袋地、接道※が問題	74	9.9%	8	17		33		24	5	0	
3	隣家との雪問題で苦労する	244	32.8%	3	55	3	127	3	61	3	1	2
4	雪処理の場所が少ない	380	51.0%	1	78	1	197	1	102	1	3	1
5	近所づきあいに問題がある	78	10.5%	7	17		43		18		0	
6	隣家とのプライバシーに問題がある	62	8.3%	12	10		33		19		0	
7	眺望や景色が良くない	72	9.7%	11	10		39		23		0	
8	緑や自然が少ない	85	11.4%	6	16		46		23		1	2
9	風紀が心配	53	7.1%	13	13		25		15		0	
10	騒音、振動が激しい	236	31.7%	4	57	2	116	4	62	2	1	2
11	防災に不安がある	48	6.4%	14	8		24		16		0	
12	防犯に不安がある	105	14.1%	5	25	5	45	5	35		0	
13	地価、家賃が高い	243	32.6%	2	55	3	131	2	57	4	0	
14	住宅地や住宅等の物件が足りない	38	5.1%	15	10		22		6		0	
15	公営住宅が足りない	74	9.9%	8	15		37		21		1	2
16	その他	9	1.2%	16	1		5		4		0	

※上記の地区は p41 参照

k. 小樽市全体について

多い順に「まあ暮らしやすい」および「ふつう」がそれぞれ 31.6%、ついで「暮らしやすい」19.3%、「やや暮らしづらい」12.2%、「暮らしづらい」5.3%となっています。

（2）関係団体アンケート

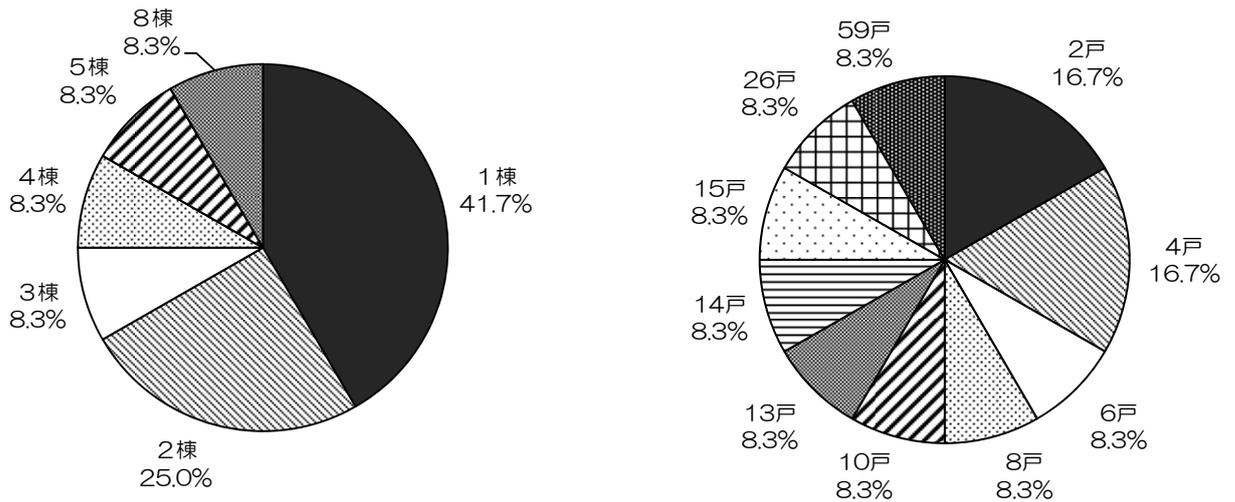
a. 調査概要

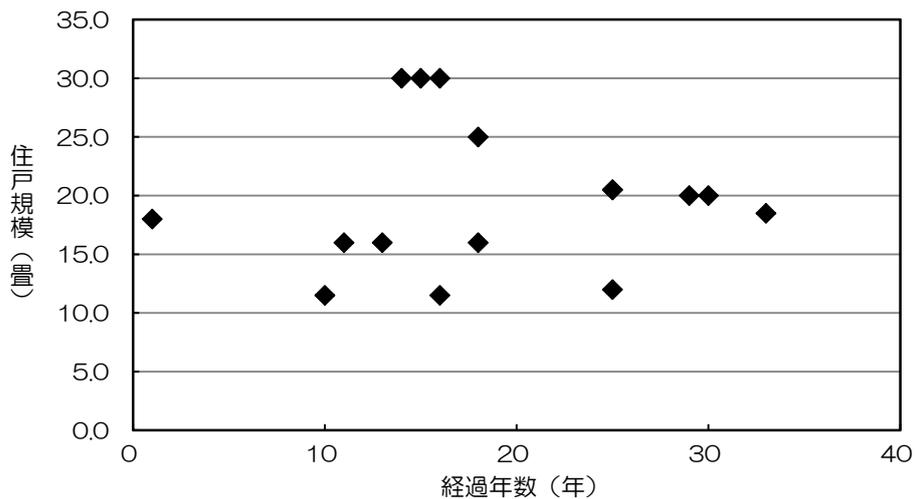
表　アンケートの配布数と回収数

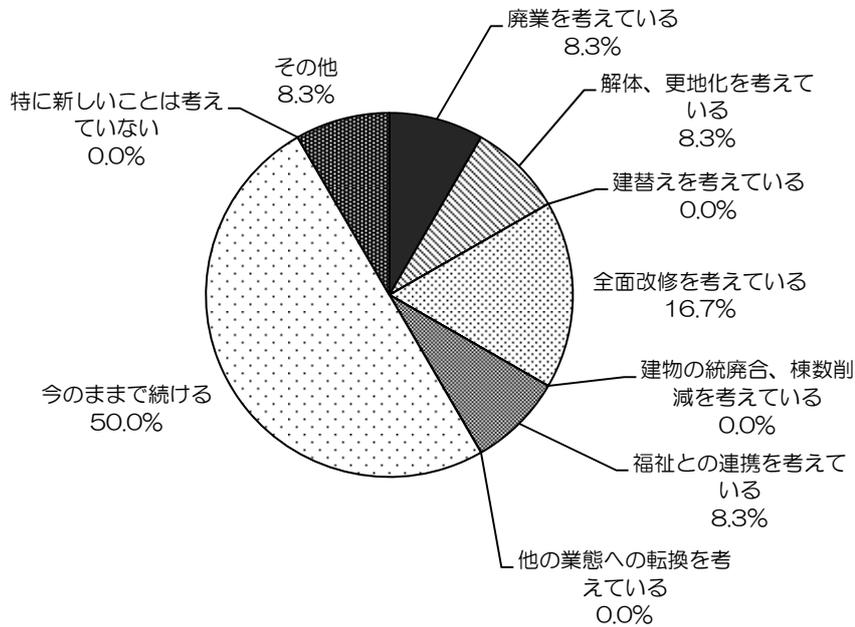
関係団体名	配布数	回収数	回収率
①アパート経営者	36	12	33.3%
②建築関係者（建築士会）	75	9	31.0%
③町会関係者（町会長）	150	50	33.3%
④福祉関係者（民生委員他）	139	53	38.1%
合計	400	124	31.0%

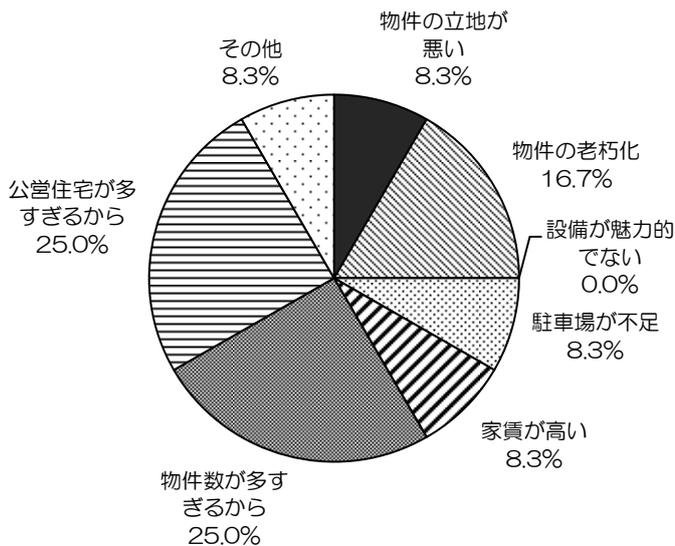
b. アパート経営者アンケート

①所有、経営しているアパートの棟数、戸数

棟数は多い順に「1 棟」41.7%、ついで「2 棟」25.0%、「3 棟」～「8 棟」がそれぞれ 8.3%です。戸数は多い順に「2戸」および「4戸」がそれぞれ 16.7%、ついで「6戸」以上がすべて 8.3%（1件）です。

②経過年数と住居規模

経過年数が「20 年以上」のものは 10～20 畳の住戸規模が多く、経過年数が「10～20 年」のものは 10～30 畳と住戸規模に差があります。

③今後の経営意向（概ね 10 年以内）について

多い順に「今のままで続ける」50.0%、ついで「全面改修を考えている」16.7%、そのほか「廃業を考えている」、「解体、更地化を考えている」、「福祉との連携を考えている」、「その他」はそれぞれ 8.3%（1 件）です。

④空き家の発生原因

多い順に「物件数が多すぎるから」および「公営住宅が多すぎるから」がそれぞれ 25.0%、ついで「物件の老朽化」16.7%、そのほか「物件の立地が悪い」、「駐車場が不足」、「家賃が高い」、「その他」がそれぞれ 8.3%（1 件）です。

c. 建築関係者・町会関係者・福祉関係者の主な意見

①住宅の間取り、設備、バリアフリー等、住宅に関する不安、不満について
・核家族化が進み、高齢世帯には、持家の維持管理の苦労や不安を感じている。
・高齢者の家では、段差が多く、障害になり、けがをする事例が多い。
・バリアフリーなどのリフォームの希望は多いが、金銭的な問題や施設への入居の検討などがあり、実際にはリフォームは進まない。

②住宅の資金、家賃、除雪費など金銭や住まいの不安、また家主との関係について
・除雪を業者などに依頼している家庭が多いが、費用で苦労している。
・近隣で除雪をしてくれる人がいるが、その方が高齢になった時の不安。
・除雪にかかる費用があり、住宅リフォームなどの資金がない。

③福祉サービスを利用したい、福祉ボランティアや町会の支援を受けたいなど、福祉や地域の関することについて
・福祉サービスを受けたい方は多いが、費用やサービスの内容などが分からなく、情報が伝わっていない。
・地域とのかかわりを望まない人が増えたり、プライバシーなどで町会活動が難しい。また、町会も高齢化が進み、支援していけるか不安。

④住宅を探しているなど住宅情報に関する不満や不安について
・持家がある高齢者が家を売って、便利なところに住み替えたい相談が多い。
・市営住宅など公営住宅への入居希望者が多い。

⑤小樽市のリフォーム支援やリフォームに関して
・リフォーム支援の継続や助成額の拡大の要望がある。
・リフォーム支援が認知されてなく、知らない人が多いのでもっと周知してほしい。
・リフォーム支援だけではなく、解体費用にも支援があれば老朽空き家は減るのでは。

⑥空き家について、困っていることなど
・防火、防犯、落雪の不安や積雪時の雪処理の不満が多い。
・解体後の土地の固定資産税が高くなるので、進まない。
・空き家の状況を行政で把握して対応してほしい。（条例など）

⑦アパート居住の高齢者対策やまちなか居住について
・まちなかに住み替えを希望する高齢者は多いが、家賃や引っ越し費用などで断念する。
・アパートの所有者が高齢者に賃貸することに消極的。
・アパート、マンション居住者がもっと町会とのかかわりを持ってほしい。

⑧その他住宅問題、住宅行政に関して
・公営住宅の建設。（中心部、便利の良いところ、平屋の高齢者専用、障害者優先など）
・空き家対策をしてほしい。

４　現行計画の進捗状況

（１）現行計画の進捗状況

※凡例　○：完了または継続中　▲：未実施

目標１　安全で快適な民間住宅の供給

（１）持ち家住宅取得支援

分　類	進捗		事業の内容	実施状況
良質な住宅の供給	○	1	北方型住宅の建設推進	問い合わせに対し、道のホームページ等を紹介
	○	2	省エネルギー住宅など各種資料の提供、普及	パンフ等を窓口に設置して配布、周知
	○	3	シックハウスに関する各種相談、簡易測定などの対応	担当課で随時各種相談に対応
住宅リフォーム支援	○	4	住宅リフォームガイドブックの提供、普及	ガイドブックを窓口に設置して配布、周知
	○	5	住宅リフォーム診断マニュアル※の提供、普及	パンフ等を窓口に設置して配布、周知
	○	6	小樽市水洗便所等改造資金貸付制度の活用	５０万円を限度に改造資金を貸付
	▲	7	応急危険度判定士※による助言	相談窓口で対応（判定士への需要なし）
	○	8	小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度の活用	上限４００万円の無利子の融資制度
	○	9	介護保険居宅介護住宅改修費の支給	工事費のうち２０万円までを対象にその９割を支給

（２）マンションの適正な維持管理

分　類	進捗		事業の内容	実施状況
マンション維持管理に対する市民への情報提供	▲	10	マンション管理ガイドブックの提供、普及	実績なし
マンション維持管理に対する市民への情報提供	○	11	マンション相談の受け付け、対応	相談窓口で対応
関係団体との協力体制、人材育成	○	12	関係団体との勉強会の開催	年１回マンション管理組合で勉強会を開催
	○	13	マンション管理士※の活用	問い合わせに対しマンション管理組合を紹介

（３）民間賃貸住宅の安定供給支援

分　類	進捗		事業の内容	実施状況
良質な民間賃貸住宅供給支援	○	14	小樽市共同住宅建設改良資金融資制度※の活用	民間共同住宅の改造資金を貸付。平成１７年度で休止
良質な民間賃貸住宅づくりに対する知識習得	▲	15	住宅リフォームセミナー等の活用	実績なし
民間賃貸住宅入居支援	○	16	高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度※の普及推進	北海道建築指導センターが指定登録機関として登録・閲覧を実施。問い合わせに対してはセンターを紹介
	○	17	家賃債務補償制度※の普及推進	問い合わせに対し（財）高齢者住宅財団を紹介
	○	18	小樽市若年者定住促進家賃補助制度※の活用	若年層の転入者に家賃補助を実施。平成１７年度で休止

（４）良質な住宅地の形成

分　類	進捗		事業の内容	実施状況
周囲の環境と調和した住環境づくり	○	19	小樽市都市計画マスタープランとの連携	都市計画の方針に沿って展開
	○	20	小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例に基づく良好な景観への誘導	小樽市景観条例により、小樽らしい都市景観の形成を図っている
	○	21	地区計画制度などの活用による街並みに配慮した景観形成の誘導	建物の高さ等を制限し、良好な街並み形成を図っている
	○	22	景観アドバイザー制度※の活用	専門家から建設事業者等へのアドバイス。平成１８年で休止
	○	23	花いっぱいコンクールへの支援	町会や学校、職場などによる花壇づくり事例を紹介
災害に強い住宅地づくり	○	24	急傾斜地崩壊防止事業の推進	危険箇所の点検、対策、防災情報の提供などを実施
	○	25	被災宅地危険度判定士※の活用	市職員７名が登録されている
	▲	26	建て替えや共同化などの誘導	実績なし

目標２　公共賃貸住宅の整備・活用

（１）公共賃貸住宅の供給及びストックの維持改善

分　類	進捗	事業の内容		実施状況
公共賃貸住宅の建設･管理計画の見直し	○	27	小樽市公共賃貸住宅ストック総合活用計画の策定	平成１７及び２１年度（小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画）に策定し、建替えや既存住宅の改修を計画的に実施
市営住宅の供給およびストックの維持改善	○	28	老朽住宅の建替事業、改善事業の推進	老朽化した市営住宅の解体を進め、オタモイ地区の建替え事業及び既存住宅の改善事業を実施
道営住宅の供給	○	29	築港地区に道営若竹団地を移転して建て替え	平成１８年度と１９年度で完成

（２）公共賃貸住宅の高齢者等への対応

分　類	進捗	事業の内容		実施状況
高齢化対応住宅等の供給	○	30	公共賃貸住宅整備における高齢化対応	平成２２年度以降に建設したオタモイ住宅はユニバーサルデザイン対応
	○	31	車いす専用住宅の供給	平成５年以降１７戸を供給
	○	32	シルバーハウジング※住宅の供給	３０戸を継続供給
	○	33	高齢者向け優良賃貸住宅※への支援	現在はサービス付き高齢者向け住宅の登録制度として実施。問い合わせに対し、整備事業事務局を紹介
高齢化に対応した住宅への改善	○	34	小樽市公共賃貸住宅ストック総合活用計画に基づく改善事業の推進	既存住宅に手すりを設置

（３）公共賃貸住宅の入居者対策

分　類	進捗	事業の内容		実施状況
収入超過者※への対応強化	○	35	公営住宅法に基づく明け渡しの請求	高額収入者に対する住宅明渡要綱を制定し、これに基づき対応
子育て世帯への入居支援	▲	36	子育て世帯の公共賃貸住宅への入居促進の検討	建替え事業でファミリー世帯向け住戸は整備してきたが、入居促進は未検討
特定目的住宅の必要戸数の確保	○	37	特定目的住宅の必要戸数の確保	管理戸数の概ね３割程度の確保を図っている

（４）民間との共同事業

分　類	進捗		事業の内容	実施状況
民間活力の活用	○	38	借り上げ市営住宅制度※の活用の検討	活用した際の利点や課題等を検討中
	▲	39	買取公営住宅制度※の活用	平成１１年の稲穂北住宅以降は実績なし
	○	40	高齢者向け優良賃貸住宅への支援（再掲）	前記 33 と同様

目標３　住まいの充実・強化

（１）民間住宅の総合的な相談、情報発信の窓口の設置

分　類	進捗		事業の内容	実施状況
(仮称)おたる住まいのセンターの設置の検討	○	41	住宅建設に関する相談、 勉強会の開催、 住宅リフォーム相談受け付け、 アパート経営者に対する経営相談、 持ち家や賃貸住宅の情報提供（空き家・空き室紹介)、 融資相談	検討を行い、現状の各相談窓口での対応とし、市ＨＰに各相談窓口を紹介

（２）住宅関連行政サービスのワンストップ※化

分　類	進捗		事業の内容	実施状況
住宅関連行政サービスのワンストップ化	▲	42	各種住まい関連行政サービス窓口の総合化	各窓口間の連携で対応
	○	43	住まいの情報掲示板の設置	市ホームページに、住まいに関する情報を掲載
	○	44	暮らしにかかる情報や空き家情報等の提供	平成２１年から、小樽市ホームページで「空き家・空き地バンク」を運用
建築、福祉など行政部局の連携強化	○	45	小樽市高齢者等住宅改造支援チームの活用	高齢者や障がい者向けの住宅リフォームに対するアドバイス等を実施。平成２１年度に廃止

目標４　高齢者等への対応

（１）高齢者、障がい者にやさしい住まいづくり

分　類	進捗	事業の内容		実施状況
高齢者、障がい者にやさしい住宅、宅地供給	○	46	小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度の活用（再掲）	前記８と同様
	○	47	福祉除雪サービス事業の活用	一冬に２～３回、市民ボランティア等が様々な除雪サービス等を行う（条件あり）
	○	48	ボランティア除雪の活用	
	○	49	小樽市共同住宅建設改良資金融資制度の活用（再掲）	前記 14 と同様
	○	50	高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度の普及推進（再掲）	前記 16 と同様
	○	51	家賃債務補償制度の普及推進（再掲）	前記 17 と同様
	○	52	介護保険居宅介護住宅改修費の支給（再掲）	前記９と同様
公共賃貸住宅における高齢者、障がい者対応	○	53	公共賃貸住宅整備における高齢化対応（再掲）	前記 30 と同様
	○	54	車いす専用住宅の供給（再掲）	前記 31 と同様
	○	55	シルバーハウジング住宅の活用（再掲）	前記 32 と同様
	○	56	高齢者向け優良賃貸住宅への支援（再掲）	前記 33 と同様

５　まちなか居住の推進

（１）まちなか居住の推進

分　類	進捗	事業の内容		実施状況
まちなか(中心市街地)の活性化施策との連携	○	57	「まちなか居住のススメ」の普及啓発	普及啓発などにより分譲住宅の整備を促進
まちなか居住の支援	○	58	小樽市若年者定住促進家賃補助制度の活用（再掲）	前記 18 と同様
	○	59	（仮称）おたる住まいのセンターの設置の検討（再掲）	前記 41 と同様
	▲	60	各種住まい関連行政サービス窓口の総合化（再掲）	前記 42 と同様
	○	61	小樽市共同住宅建設改良資金融資制度の活用（再掲）	前記 14 と同様
公共賃貸住宅の整備	○	62	借り上げ市営住宅制度の活用の検討（再掲）	前記 38 と同様
	▲	63	買取り市営住宅制度の活用（再掲）	前記 39 と同様

※全体で４７事業（再掲含むと６３事業）

○：完了または継続中　４０事業　実施率　８５．１％

▲：未実施　　　　　　　７事業　未実施率１４．９％

（2）現行計画の評価及び課題

a. 目標１　安全で快適な民間住宅の供給について

- 良質な住宅の供給について、「北方型住宅」の啓発普及を図ってきましたが、アンケート等では雪処理対策についての不満や要望が多く、特に雪に対応した住宅づくりの啓発普及方策を検討する必要があります。
- 住宅のリフォームについて、「水洗便所等改造資金貸付制度」、「介護保険居宅介護住宅改修費の支給」、「バリアフリー等住宅改造資金融資制度」については多くの方が利用しており一定の成果を挙げています。今後は、断熱性能、耐震化などさらなる居住性能の向上に向けたリフォーム支援方策を検討する必要があります。
- マンションの維持管理については、年１回マンション管理組合で勉強会を開催していますが、マンション管理士の紹介等の実績はなく、啓発普及方策を検討する必要があります。
- 「小樽市若年者定住促進家賃補助制度」「小樽市共同住宅建設改良資金融資制度」は一定の成果はありましたが、より効果的な制度に向けて平成 17 年度で休止しており、新たな支援方策について検討する必要があります。
- 被災宅地危険度判定士は現在、市職員８名が登録されていますが、引き続き取得を進める必要があります。
- 平成 18 年度より、北海道が土砂災害防止法に基づく区域指定を実施することに伴い、小樽市はハザードマップ※の作成・区域の周知を行ってきましたが、今後とも継続していく必要があります。

b. 目標２　公共賃貸住宅の整備・活用について

- 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画に基づき、計画的に事業を進めており、老朽ストックの解体、オタモイ地区の市営住宅建替え、築港地区に道営住宅の移転等、着実に成果を挙げています。今後とも計画に基づき、北海道と連携しつつ事業を進めていく必要があります。
- 高齢者等への対応については、新規に整備する住宅については、ユニバーサルデザインを取り入れるとともに、改善事業により既存住宅への手摺設置等を進めてきています。今後とも新築住宅のユニバーサルデザイン化、既存住宅の手すり設置などを適宜進める必要があります。
- 高齢世帯向けのシルバーハウジングは 30 戸（新光Ｅ住宅）を管理し、有効に活用されており、今後とも継続的に管理を進めていく必要があります。
- 車椅子専用住戸は、17 戸を管理していますが、今後とも維持管理につとめるとともに需要等を勘案し供給を検討する必要があります。
- 民間活力の活用については、平成 11 年の買取制度による稲穂北住宅以降の実績がなく、借上制度を含めた検討を進める必要があります。

c. 目標３　住まい情報の充実・強化について

・（仮称）おたる住まいのセンターの設置については、検討を行ってきましたが現状の相談窓口での対応とすることとし、市のホームページで各相談窓口を紹介していますが、今後も各相談機関相互の連携・強化を図る必要があります。
・空き家・空き地バンクについては、社団法人北海道宅地建物取引業協会小樽支部との連携により運営しており、さらなる利用促進を目指し、有効活用方策を検討する必要があります。

d. 目標４　高齢者等への対応について

・高齢者円滑入居賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅については、国が制度を廃止し、サービス付き高齢者向け住宅制度に統一しています。
・サービス付き高齢者向け住宅については、平成 26 年 10 月現在、小樽市において８件 333 戸が登録されており、今後とも制度の啓発普及を行い、高齢者向け住宅の確保につとめる必要があります。

e. 目標５　まちなか居住の推進について

・まちなかにおける住宅整備の実績としては、小樽駅前第３ビルの再々開発による分譲住宅の整備がありますが、その他のまちなか居住推進施策として位置づけていた「小樽市若年者定住促進家賃補助制度」「小樽市共同住宅建設改良資金融資制度」は上述のとおり平成 17 年度で休止となっており、新たな支援方策について検討する必要があります。
・公営住宅の供給については、平成 11 年度の買取制度による稲穂北住宅以降の実績がありません。
・上記を踏まえ、さらなるまちなか居住の推進を図るためには、空き家の利活用の観点からも既存共同住宅の活用も含めた借上制度など、新たな支援方策を検討する必要があります。

子どもや高齢者なども使いやすく配慮されたユニバーサルデザインのオタモイ住宅４号棟

5　住宅施策の課題

特性	アンケート	現行計画の進捗状況
a.土地利用 豊かな自然環境に恵まれていますが、市街地の一部には急傾斜地等のがけ地があり、傾斜地対策の必要性が指摘されています。 b.歴史 古くから栄えたまちであるため、市街地の一部には歴史的景観を有しているものの、敷地が狭あいで接道などの問題がある敷地もあります。 c.気候 積雪寒冷地である北海道にあっては寒暖の差が小さい海洋性であるため、四季を通じて豊かな自然を満喫できます。	•雪の問題について不満を感じている世帯が多く不満傾向は 50.6% • 現在困っていることは、「雪の問題について」が圧倒的に多く、次いで「部屋の暖かさ」、「風呂、トイレ、水回りの快適さ」、「結露について」が多くなっています。 •住宅の省エネルギー化については約７割が関心があるとしています •今後推進すべきと考える重要な施策として、「雪対策を推進した安全安心な住環境づくり」が第１位に、「夏は涼しく、冬は暖かい住宅の確保」が第２位に挙げられています。	•急傾斜地崩壊防止については、危険箇所の点検、対策、防災情報の提供などを実施 •被災宅地危険度判定士に登録された市職員がいる •小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例により、小樽らしい都市景観の形成を図っている
d.人口・世帯数 • 総人口は平成 25 年で 127,793 人、この 10 年で 12%減少、将来的にも減少することが推計されています。 • 世帯数も平成 18 年をピークに減少に転じています。	• 住宅の住み替えについて、「市内のまちなかへ引っ越したい」が約１割 •まちなかに住む、住み続ける理由として、「買い物が便利」、「通院が便利」、「バス停も近く市内地への移動が便利」等が挙げられています。 • まちなかが住みづらい理由として、「雪処理の場所が少ない」、「隣家との雪問題で苦労する」、「地下、家賃が高い」、「騒音、振動が激しい」、「防犯に不安がある」等が挙げられています。	•小樽駅前第３ビルの再々開発による分譲住宅の整備を実施
e.年齢別人口 •高齢人口率は平成 25 年で 34.1%、総人口は減少しているものの、高齢人口は一貫して増加しています。 • 高齢人口の増加と出生数の減少が相俟って、急速に少子高齢化が進行しています。	• 住宅のバリアフリー化については、「何もしていない」が最も多く約半数を占めています。	•子育て世帯の公共賃貸住宅への入居促進の検討については、建替え事業でファミリー世帯向け住戸は整備してきたが、入居促進は未検討

関連計画の位置づけ	課題
総合計画 ・自然や地域の景観と調和した住環境の形成に努めます。また、災害に強い住宅地づくりのため、老朽化した木造住宅が密集する地区における建て替えや共同化、傾斜地にある住宅の防災対策などの誘導に努めます。 過疎地域自立促進市町村計画 ・本市は、豊かな自然と歴史や文化が調和した魅力あるまちなみを有していますが、既成市街地では傾斜地が多く、また、敷地や道路が狭いことなどから、老朽木造住宅が密集する状況が見られます。 ・人口対策の一環として、団塊の世代を中心とする移住希望者や学生に対応する住宅情報の提供について、整備・充実が求められています。 都市計画マスタープラン ・冬の暮らしを快適なものとする生活環境づくりを進め、誰もが安心して快適に住み続けられる住宅・住環境の形成につとめます。	①周辺環境と調和しまちの魅力を創出する住環境の形成 豊かな自然環境、歴史的な環境等に調和するとともに、傾斜地等の地形条件に対応した住宅・住環境対策が必要です。 ②気候風土に対応した省エネ住宅対策 積雪寒冷の気候条件に対応した省エネ住宅対策が必要です。 ③冬期間の雪処理対策 屋根形態や建物配置などの敷地条件に対応した雪処理対策が必要です。
総合計画 ・利便性の高いまちなかにおける民間住宅の整備、促進を誘導し、まちなか居住の推進に努めます。 市外からの移住を促進するため、住宅や暮らしに関する様々な情報の提供に努めます。 過疎地域自立促進市町村計画 ・利便性の高い中心市街地については、まちなか居住の促進に努めます。 都市計画マスタープラン ・人口の減少や高齢化などの社会動向を考慮し、定住人口の増加を図る住宅施策を推進します。 次世代育成支援対策地域行動計画 ・職住近接型の市街地住宅の供給と良好な住宅市街地の総合的な整備などにより、利便性の高い中心市街地での居住ニーズへの対応を図ります。	④利便性の高いまちなか居住対策 既に人口・世帯数ともに減少しており、既存ストックの有効活用や住宅・住宅地の集約化など、よりコンパクトで利便性の高い住宅・住環境対策が必要です。
過疎地域自立促進市町村計画 ・少子高齢化の進行などに伴い、高齢者や障がい者が安全で安心して暮らせる住まいづくりや子育て世帯が安心して子どもを育て、快適に暮らせる住環境の確保が求められています。 次世代育成支援対策地域行動計画 ・子育てを担う若い世代が、広くゆとりある住宅を確保することができるよう、ファミリー向け住戸を有する良質な公営住宅の供給や民間賃貸住宅の供給支援を進めます。 ・持家や借家を含め、子育て世帯が希望する広くゆとりのある住宅の確保等について、情報提供や相談機能の充実に努めます。	⑤高齢者等の自立を支援する住宅・住環境対策 高齢化が急速に進行しており、高齢世帯の増加や親子世帯の減少が進んでいます。そのため、高齢者、障がい者の自立を支援する住宅・住環境対策が必要です。 ⑥子育て支援につながる住宅・住環境対策 少子化が進行しており、子育てを担う世帯が安心して子どもを育て、快適に暮らすことのできる住宅・住環境対策が必要です。

特性	アンケート	現行計画の進捗状況
f.世帯特性 ・平均世帯人員は平成 22 年で 2.29 人／世帯、世帯規模の縮小化が見られます ・単独世帯の割合が増加、夫婦+子の世帯の割合は減少しています。 ・１～２人の小規模世帯が７割を占めています。	・回答者の家族人数は２人が 39.3%と最も多く、ついで１人 25.8%、３人 19.6%となっています。また家族構成は夫婦のみが 30.7%と最も多く、ついで一人暮らし 25.6%、夫婦と子ども 23.4%となっています。	・子育て世帯の公共賃貸住宅への入居促進の検討：ファミリー世帯向け住戸は整備してきたが、入居促進は未検討 ・特定目的住宅の必要戸数の確保：管理戸数のおおむね３割程度の確保を図っている
g.住宅数 ・住宅数は平成 20 年で 67,750 戸、これまでの増加傾向から減少に転じているものの、空き家率は一貫して増加しています。 ・持ち家率が全体の 65.2%と高く、民営借家率が 23.5%と低くなっています。	・今後推進すべきと考える重要な施策として、「危険な廃屋の撤去促進」が第３位に挙げられています。	・平成２１年から、小樽市で「小樽市空き家・空き地バンク」を運用
h.住宅性能 ・平成 20 年時点で建築後 30 年を経過する住宅が約４割を占めています。 ・高齢者のための設備がない住宅が過半を占めています。特に借家では約７割となっています。	・住宅の維持補修における費用負担については、「必要な事であるが、負担であると感じている」が約８割。 ・リフォームの内容は、多い順に「外壁・屋根等の改修工事」72.1%、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」45.8%、「天井・壁・床等の内装の改修工事」32.2%。 ・「耐震診断したことがない」94.3%。 ・リフォーム等を予定している世帯は約１割	・住宅リフォームセミナー等の活用は実績無し ・小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資として、上限４００万円の無利子の融資制度を設けている
i.着工動向 平成 21 年に新規着工数が大きく減少、その後は緩やかに増加しています。	・現在の住宅のここ 10 年間の増改築・改修工事は、「工事をした」が 58.0%で、「していない」は 42.0%となっています。	・小樽市共同住宅建設改良資金融資制度は平成 17 年度で休止
j.公共賃貸住宅 管理戸数 3,412 戸のうち、老朽化により現在募集を行っていない住宅が 650 戸あり、新規に入居可能な住宅数は 2,762 戸となっております。	・住宅マスタープランの施策の評価では、他の項目と比較して、公営住宅の維持改善について、「進んだ」「まあ進んだ」と回答する世帯が多くなっています。	・老朽化した市営住宅の解体を進め、オタモイ地区の建替え事業及び既存住宅の改善事業を実施 ・平成 17 年度にストック総合活用計画及び 21 年度に長寿命化計画を策定し、建替えや既存住宅の改修を計画的に実施

関連計画の位置づけ	課題
都市計画マスタープラン 人口の減少や高齢化などの社会動向を考慮し、定住人口の増加を図る住宅施策を推進します。 ・快適に暮らせる住宅、住環境の向上 ・若年者、ファミリー層の定住促進 ・高齢者や障がい者の住宅への支援　ほか	⑦世帯の変化に対応する住宅・住環境対策 平均世帯人員の縮小、小規模世帯への対応、夫婦＋子の世帯の減少、高齢者親族のいる世帯の増加等、世帯特性の変化に対応する住宅・住環境対策が必要です。
総合計画 ・快適で環境にやさしい住まいづくりを進めるため、北国に適した住宅の普及を図るとともに、市民ニーズに対応する住宅を促進するため、住宅の建設やリフォームについての情報提供や相談体制の充実に努めます。	⑧空き家対策 状態の良い空き家の有効活用策を検討するとともに、危険な空き家については撤去等の方策を検討する必要があります。 ⑨民間活力の活用 借家における官民の役割を確認し、民間市場を適切に支援するような公営住宅施策を検討する必要があります。
過疎地域自立促進市町村計画 ・民間住宅については、建設やリフォーム、バリアフリー化により住環境の整備や居住水準の向上を図るとともに、安全で良質な住宅地を形成する必要があります。 耐震改修促進計画 ・小樽市においても、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、平成 27 年までに9割にすることを目標とします。	⑩既存住宅の性能向上 既存住宅の耐震性の向上、バリアフリー化やリフォーム支援について、より一層取り組む必要があります。
過疎地域自立促進市町村計画 ・民間住宅の建設やリフォームの支援、公的住宅の建替えと改善を進める	⑪中古流通、リフォーム市場等の環境整備 中古住宅の流通やリフォーム市場の環境整備について検討する必要があります。
過疎地域自立促進市町村計画 ・公的住宅については、老朽住宅の建替えや改善を進め、市民の住宅セーフティネット※としての役割を引き続き担う必要があります。 次世代育成支援対策地域行動計画 ・子育てを担う若い世代が、広くゆとりある住宅を確保することができるよう、ファミリー向け住戸を有する良質な公営住宅の供給や民間賃貸住宅の供給支援を進めます。 公共賃貸住宅長寿命化計画 ・ストックの状況を把握し、予防保全的な観点から定期点検を実施することにより、「施設カルテ」を活用した管理データの更新を行い、適切な維持管理に努めます。 ・予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善を計画的に行い、ストックの長寿命化を図り、更新事業費・事業量の平準化につなげます。	⑫公共賃貸住宅の整備活用 老朽化により募集停止している住宅を650 戸管理しているが、現行の公共賃貸住宅長寿命化計画に基づき用途廃止や整備事業を適切に進める必要があります。 ⑬既存公共賃貸住宅の長寿命化対策 入居可能な住宅は建設後 30 年以上を経過する住宅が半数を占め、これらの住宅は外壁や設備の更新時期を迎えることから、計画的な改善、修繕が必要となります。

３章　基本目標

１　基本理念

平成 26 年度に実施した市民アンケート調査においては、小樽市に住む魅力として「歴史の中に小樽がある、自然の中にマッチした小樽が大好きです」「古い街並みが好き」「歴史と伝統のある小樽」等の歴史文化、自然環境が挙げられる一方、「除雪がたいへん」「高齢者にとって住みやすい住宅が少ない」「空き家・空き地が多くなりさびしい」といった改善要望が見られます。

上記のように、市民は小樽市の歴史文化、自然環境を大事な資産としてとらえ、それらと調和しつつも暮らしやすく賑わいのある住環境を求めています。

小樽市の住宅施策としては、既に人口・世帯数が減少し、少子高齢化する社会を迎えている中、よりコンパクトで、かつ活力やにぎわいのある住宅市街地を形成するとともに、本市の持つ自然環境や歴史、特徴ある街並みと調和し、さらには子どもから高齢者まで誰もが暮らしやすい施策の展開が望まれています。

このような社会背景や市民ニーズを踏まえ、小樽市住宅マスタープランの基本理念は、従来の住宅施策の考え方を踏襲しつつ、次のとおり定めます。

－　基本理念　－

小樽に住まう　安心、安全、快適な住環境づくり

※「住まう」とは、「住んでいる」「住み続ける」という意味です。

２　基本目標

目標１　小樽の風土に根ざした良質な居住環境づくり

人口・世帯数が減少する中、新たな市街地の拡大を抑制し、利便性が高く環境負荷を低減するコンパクトな住宅市街地づくりを目指します。

目標２　子どもから高齢者まで安心して暮らせる住環境づくり

急速に進行する少子高齢化に対応し、子どもから高齢者・障がい者まで誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの形成を目指します。

目標３　既存ストックの有効活用

住宅数が減少し空き家が増加する中、新規に供給される住宅の性能向上はもちろんのこと、既存ストックを大切に使い、住宅全体の質の向上を目指します。

3　基本フレーム

（1）将来人口の設定

小樽市の総人口は、平成 22 年国勢調査で 131,928 人です。推移をみると平成 7～22 年の 15 年間で 16%減少しています。

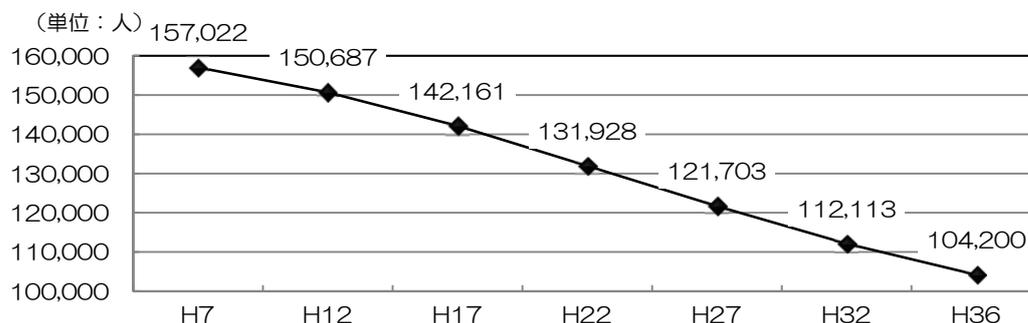
国立社会保障・人口問題研究所による推計値（コーホート要因法[2]）では、平成 32 年における人口を 112,113 人、平成 37 年における人口を 102,199 人と推計しています。

そのため、本計画における計画期間目標年の平成 36 年の人口を約 104,200 人と想定します。

表 3-1　コーホート要因法による将来人口推計　　（単位：人）

	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H36	H37
国勢調査	157,022	150,687	142,161	131,928				
コーホート要因法					121,703	112,113		102,199
平成 36 年想定値							104,200	

資料：「日本の市区町村別将来人口推計」平成 25 年３月推計

図 3-1　将来人口の想定

（2）将来世帯人員の設定

将来世帯数は、平成７年から平成 22 年までの世帯人員を基に、平成 36 年の世帯人員を推計し算出します。推計結果は次表のとおりとなり、最も決定係数[3]が高い対数式による推計値（2.15 人／世帯）を平成 36 年の世帯人員として設定します。

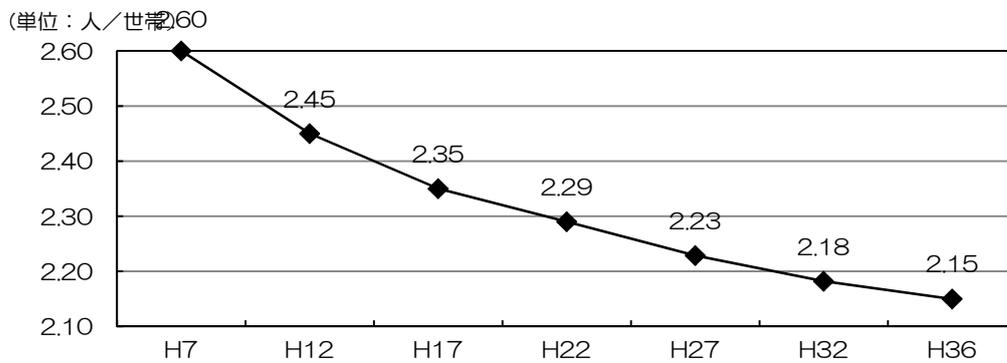
---

[2]**コーホート要因法**：特定期間に出生した人口を「同時に出生した集団」としてみなし、これをコーホートという。コーホート要因法は、各コーホートの人口を、地域の人口の将来自然増減要因（出生、死亡）と将来社会増減要因（転入・転出）という二つの人口変動要因それぞれについて将来値を仮定し、将来人口を推計する方法。

[3] **決定係数**：独立変数（説明変数）が従属変数（被説明変数）のどれくらいを説明できるかを表す値である。標本値から求めた回帰方程式のあてはまりの良さの尺度として利用される。1 に近い程相対的な残差が少ないことを表す。

表 3-2 関数式当てはめによる世帯人員推計　（単位：人／世帯）

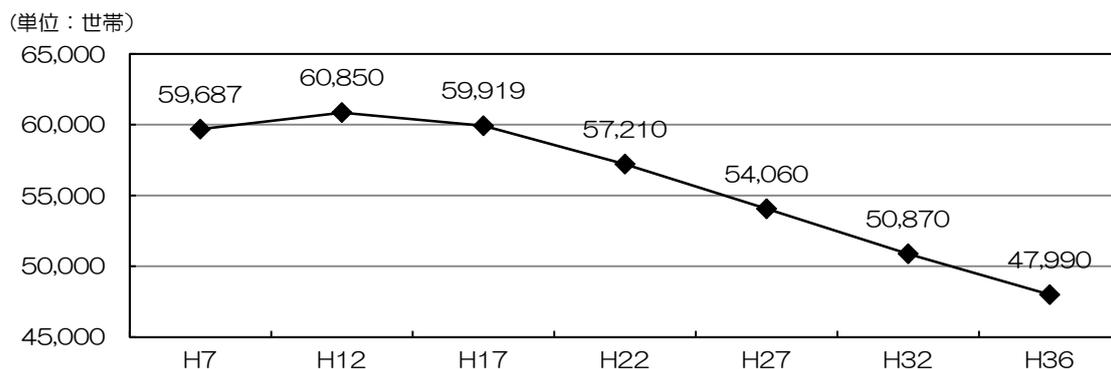
	決定係数	国勢調査				推計値		
		平成７年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 36 年
直線式	0.97073	2.60	2.45	2.35	2.29	2.16	2.06	1.98
分数式	0.97670	2.60	2.45	2.35	2.29	2.28	2.26	2.25
ルート	0.99212	2.60	2.45	2.35	2.29	2.20	2.13	2.07
対数	0.99991	2.60	2.45	2.35	2.29	2.23	2.18	2.15
べき乗	0.99973	2.60	2.45	2.35	2.29	2.24	2.19	2.16
指数	0.97660	2.60	2.45	2.35	2.29	2.18	2.08	2.01
修正指数	0.92440	2.60	2.45	2.35	2.29	2.06	1.82	1.59
ﾛｼﾞｽﾃｨｯｸ	0.93330	2.60	2.45	2.35	2.29	2.09	1.91	1.75
ｺﾞﾝﾍﾟﾙﾂ	0.92901	2.60	2.45	2.35	2.29	2.08	1.87	1.69

図 3-2 将来世帯人員の想定

（3）将来世帯数の設定

先ほど設定した平成 36 年の将来人口をこの世帯人員で割り返すと 48,470 世帯となります。また、過去の推移から住宅に居住する一般世帯率を 99%と想定すると、平成 36 年に住宅に居住する一般世帯数は 47,990 世帯となります。

表 3-3 将来フレーム及び住宅に居住する一般世帯の推計

	国勢調査				推計値		
	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H36
a.人口	157,022	150,687	142,161	131,928	121,703	112,113	104,200
b.世帯規模	2.60	2.45	2.35	2.29	2.23	2.18	2.15
c=a/b.世帯数	60,416	61,471	60,400	57,711	54,610	51,380	48,470
d.住宅居住世帯率	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99
e=c*d.住宅に住む一般世帯	59,687	60,850	59,919	57,210	54,060	50,870	47,990

図 3-3 将来世帯数（住宅に住む一般世帯）の想定

（４）住宅所有関係別世帯数の設定

将来の住宅所有関係別世帯数は、過去の趨勢を考慮して各区分割合を想定し、持ち家 63%、借家 34%と設定します。その結果、各区分別の世帯数は下表のようになります。

表 3-4 住宅所有関係別世帯数の設定　（単位：世帯、%）

	国勢調査				推計値		
	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H36
住宅に住む一般世帯	59,687 100.0%	60,850 100.0%	59,919 100.0%	57,210 100.0%	54,060 100%	50,870 100%	47,990 100%
持ち家	36,831 61.7%	37,977 62.4%	37,791 63.1%	37,295 65.2%	34,060 63.0%	32,050 63.0%	30,240 63.0%
借家	21,636 36.2%	21,391 35.2%	19,909 33.2%	18,574 32.5%	18,370 34.0%	17,290 34.0%	16,320 34.0%
間借り	1,220 2.0%	1,482 2.4%	2,219 3.7%	1,341 2.3%	1,630 3.0%	1,530 3.0%	1,440 3.0%

４章　施策の展開方向

課題	基本理念	基本目標	展開方向
①周辺環境と調和しまちの魅力を創出する住環境づくり ②気候風土に対応した省エネ住宅対策 ③冬期間の雪処理対策 ④利便性の高いまちなか居住対策	小樽に住まう　安心、安全、快適な住環境づくり	１ 小樽の風土に根ざした良質な居住環境づくり	（１）まちなか居住の推進 （２）良好な住宅市街地づくり （３）住まいの情報の充実・強化
⑤高齢者等の自立を支援する住宅・住環境対策 ⑥子育て支援につながる住宅・住環境対策 ⑦世帯の変化に対応する住宅・住環境対策		２ 子どもから高齢者まで安心して暮らせる住環境づくり	（１）安心して子育てできる住まいづくり （２）高齢者、障がい者にやさしい住まいづくり （３）住宅セーフティネットの形成
⑧空き家対策 ⑨民間活力の活用 ⑩既存住宅の性能向上 ⑪中古流通、リフォーム市場等の環境整備 ⑫公共賃貸住宅の整備活用 ⑬既存公共賃貸住宅の長寿命化対策		３ 既存ストックの有効活用	（１）リフォーム・中古住宅市場の活性化 （２）マンションの適正な維持管理 （３）公共賃貸住宅の供給及びストックの維持改善 （４）空き家等の対策

	主な施策	事業の内容
	まちなか居住の支援	事業者との連携及び支援／既存借上公営住宅制度の検討／まちなか居住誘導施策の検討／助成制度等のまちなか優遇策の検討
	雪と寒さに強い住宅地づくり	新しい北方型住宅「きた住まいる」の普及啓発／長期優良住宅の普及啓発／雪処理に配慮した住宅の普及啓発／福祉除雪サービス事業の活用／貸し出しダンプ制度の活用／ロードヒーティング整備助成制度の活用／省エネルギー住宅の普及啓発／シックハウスに関する相談、簡易測定の対応
	周囲の環境と調和した住環境づくり	小樽市都市計画マスタープランとの連携／小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例に基づく良好な景観への誘導／地区計画制度などの活用による街並みに配慮した景観形成の誘導／花いっぱいコンクールへの支援
	災害に強い住宅地づくり	急傾斜地崩壊防止事業の推進／土砂災害防止法に基づく区域指定・周知の推進／被災宅地危険度判定士の活用／建て替えや共同化などの誘導
	相談体制の充実	各相談機関の連携強化／市ホームページでの住まいに関する情報提供／移住に関する情報提供
	子育て支援	子育て世帯の公営住宅への入居促進の検討／子育て支援住宅の整備検討
	高齢者、障がい者にやさしい住宅供給	サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発／介護保険居宅介護住宅改修費の支給
	公共賃貸住宅の高齢化対応	新規整備におけるユニバーサルデザインの導入／車いす専用住宅の供給／シルバーハウジング住宅の活用／高齢化に対応した住宅への改善
	収入超過者への対応強化	公営住宅法に基づく明け渡しの請求
	特定目的住宅の供給	特定目的住宅の必要戸数の確保
	住宅リフォーム支援	住宅リフォームガイドブック及び診断マニュアルの提供、普及／小樽市水洗便所等改造資金貸付制度の活用／小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度の活用／小樽市住宅エコリフォーム助成制度の活用
	耐震性能の向上	小樽市耐震改修促進計画の普及啓発／木造戸建て住宅の無料耐震診断及び詳細耐震診断助成制度の活用
	中古住宅の流通促進	北海道R住宅制度の普及啓発／北海道住宅検査人の活用／中古住宅相談会の開催
	マンション維持管理に対する市民への情報提供	マンション相談の受付、対応
	関係団体との協力連携、人材育成	関係団体との勉強会の開催／マンション管理士の活用
	市営住宅の供給及びストックの維持管理	老朽住宅の建替え、改善の推進
	民間活力の活用	新築借上公営住宅制度の検討／買取公営住宅制度の活用
	道営住宅の供給	道営住宅の建替え、建設の促進
	空き家等の利活用	空き家・空き地バンク制度の活用／空き家活用支援策の検討／空き家の適正管理に向けた方策等の検討

１　小樽の風土に根ざした良質な居住環境づくり

１－（１）まちなか居住の推進		
中心市街地を含めたまちなかに安心とにぎわいを創出するまちなか居住の推進を図ります。まちなかにおける居住誘導施策を展開します。		
主な施策	事業の内容	備考
ａ．まちなか居住の支援	・事業者との連携及び支援	小樽市
	・既存借上公営住宅制度の検討	小樽市
	・まちなか居住誘導施策の検討	小樽市
	・助成制度等のまちなか優遇策の検討	小樽市

a. まちなか居住の支援

・まちなかにおいて住宅事業を展開する事業者等と連携し、まちなか居住に向けた支援につとめます。

・主に子育て世帯を対象として、より少ない負担で利便性の高いまちなかに住めるような受け皿を確保するため、既存住宅を公営住宅として借り上げる仕組みづくりについて検討します。

・まちなか居住の推進は、魅力や利点を活かしながら、長期的な視点に立ち、各種の居住誘導施策を検討し、官民協働でゆるやかに展開します。

・市内全域を対象とする助成制度等については、まちなかで活用する場合は、金額や対象を拡大するなどの優遇策を検討します。

・また、居住誘導施策は必要に応じ新光周辺地域なども適宜検討します。

１－（２）良好な住宅市街地づくり		
小樽市にふさわしい良質な住宅ストックの形成を目指すため、きた住まいる、長期優良住宅や雪処理に配慮した普及啓発、周囲の環境と調和し災害に強い住宅地づくりについて取組みます。		
主な施策	事業の内容	備考
ａ．雪と寒さに強い住宅地づくり	・新しい北方型住宅「きた住まいる」の普及啓発	北海道
	・長期優良住宅の普及啓発	小樽市
	・雪処理に配慮した住宅の普及啓発	小樽市
	・福祉除雪サービス事業の活用	小樽市
	・貸し出しダンプ制度の活用	小樽市
	・ロードヒーティング整備助成制度の活用	小樽市
	・省エネルギー住宅の普及啓発	北海道
	・シックハウスに関する相談、簡易測定の対応	小樽市
ｂ．周囲の環境と調和した住環境づくり	・小樽市都市計画マスタープランとの連携	小樽市
	・小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例に基づく良好な景観への誘導	小樽市
	・地区計画制度などの活用による街並みに配慮した景観形成の誘導	小樽市
	・花いっぱいコンクールへの支援	小樽市
ｃ．災害に強い住宅地づくり	・急傾斜地崩壊防止事業の推進	北海道
	・土砂災害防止法に基づく区域指定・周知の推進	北海道、小樽市
	・被災宅地危険度判定士の活用	小樽市
	・建て替えや共同化などの誘導	小樽市

a. 雪と寒さに強い住宅地づくり

・新しい北方型住宅「きた住まいる」、長期優良住宅の普及啓発を行い、居住環境の向上を図ります。
・工務店や設計者に対し「北の住まいづくりハンドブック」のホームページを紹介するなどにより、建設時の屋根形態や建物配置等を工夫した除雪負担を軽減する住宅の普及を促進します。
・町会等で行う道路の排雪作業に市が費用負担したダンプを無償で貸し出しする制度及び市道の歩道にロードヒーティングを行う団体等に対して支援する制度などにより、市民、事業者と協働で雪処理対策を進めます。
・省エネルギーの向上やリサイクルの促進により、環境への負荷を低減する住まいづくりを進めます。

参考：北海道建設部建築指導課、
　　　北海道立北方建築総合研究所
　　　「北方型住宅解説書」

■記載される設計図書

配置図	平面図	立面図	平面詳細図	矩計図・断面詳細図	電気設備図	配管設備図	その他
●		●		●			● 特記仕様書 仕上表 ほか

■雪による障害と対策

吹きだまり

風向

雪庇（せっぴ）の発生

冬季の卓越風向（冬の風が特に強い方向）の風上側の前方部、斜め後方部、無落雪屋根の風下側等には、吹きだまりや雪庇（せっぴ）などの発生が予想されます。

これら部分には、玄関やアプローチ、駐車スペースを設けないようにします。

■屋根雪等の対策

車庫や玄関までのアプローチには屋根や庇を設ける

屋根の雪がアプローチなどに落ちないように計画

アプローチ兼用カーポートの設置例

■堆雪スペースの確保

除排雪作業の労力を少なくするために、堆雪スペースは常に除雪が必要な部分（玄関までのアプローチや車庫前・駐車スペースなど）にできる限り近づけて配置します。

道路等へ排雪しない

■用語解説

雪庇：屋根面の雪が、降雪やふき流された雪の付着により水平方向に張り出しながら屋根の風下側に成長したもの。
ある程度の大きさになると自重で落下し危険なため、発生が予想される箇所をあらかじめ想定し、配置の検討やアプローチに庇を設けるなど対策を講じる必要がある。

b. 周囲の環境と調和した住環境づくり

- 自然や地域の景観特性に配慮した良好な住環境づくりにつとめます。
- 住宅地としての良好な街並み景観の創出を図ります。

c. 災害に強い住宅地づくり

- がけ地など災害の恐れのある地区については改良整備などを行い、災害に強い住宅地づくりにつとめます。
- 北海道が土砂災害防止法に基づく区域指定を実施することに伴い、小樽市はハザードマップの作成・区域の周知を行ってきており、今後とも継続して進めます。
- 老朽住宅や木造住宅が密集している地区については、建て替えや共同化などを誘導し、良好な住宅地づくりにつとめます。

１－（３）住まいの情報の充実・強化

市民の住宅に対する不安の解消や多様なニーズへ対応するため、住まいに関する情報提供や相談体制の充実を図ります。小樽市への移住を促進するため、移住者に対する情報提供等を進めます。

主な施策	事業の内容	備考
ａ．相談体制の充実	・各相談機関の連携強化	小樽市
	・市ホームページでの住まいに関する情報提供	小樽市
	・移住に関する情報提供	小樽市

a. 相談体制の充実

・住まいに関する各種相談は、小樽市建築指導課、北海道建築士事務所協会小樽支部、小樽・北しりべし消費者センターなどの各相談機関相互の連携を今後も継続・充実し、窓口機能の強化を図ります。
・住宅や暮らしにかかる各種情報について、市のホームページ等での提供を図ります。
・ホームページ等を活用した移住に関する情報提供やちょっと暮らし施設の活用促進により、市外からの移住や二地域居住を推進します。

※ちょっと暮らし施設とは、移住体験ができるよう自治体と企業が連携し、民間マンションやホテルでの長期滞在ができるようなメニューが用意されたものです。

２　子どもから高齢者まで安心して暮らせる住環境づくり

２－（１）安心して子育てできる住まいづくり		
子育てに適した良質な住宅ストックの形成を図ります。		
主な施策	事業の内容	備考
ａ．子育て支援	・子育て世帯の公営住宅への入居促進の検討	小樽市
	・子育て支援住宅の整備検討	北海道、小樽市

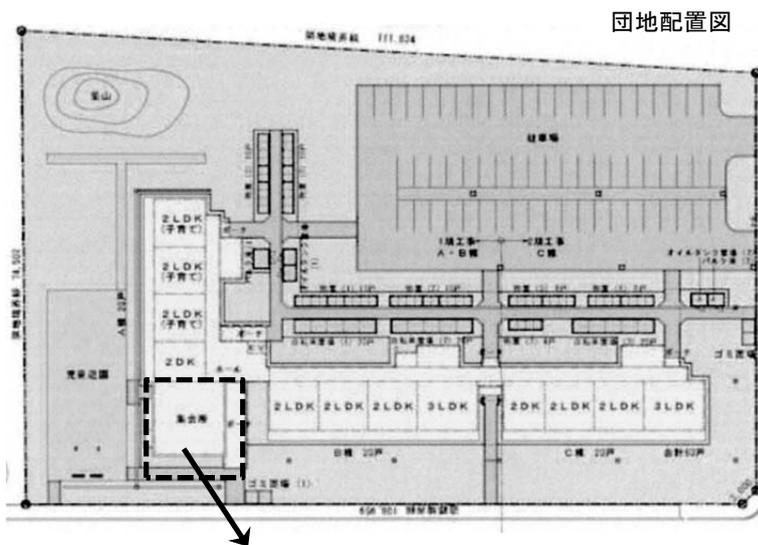
a. 子育て支援

・子育てを担う世帯が安心して暮らせるよう、広くゆとりのある公営住宅への入居促進や入居要件の緩和について検討します。

・市営住宅の建替え時には、子育て支援型公営住宅の整備（入居を子育て世帯に限定、子育てサポートを実施等）について検討します。

・北海道と連携し今後の道営住宅の整備に当たり、子育て支援型公営住宅の整備について検討します。

参考：子育て支援住宅の例（道営住宅であえーる北光中央団地（深川市））

•60 戸中 15 戸が子育て支援住宅である。
•つどいの広場は子育て親子の交流の場であり、特にカリキュラムは設けず集える場として、H21 年度より集会所で週３日（月・水・金）10 時～15 時に開設している。利用対象者は概ね０～３歳までの乳幼児とその保護者である。保育ではなく集いの場であり、親子での利用が基本となっている。
•子育てアドバイザーとして、市の非常勤職員２名（幼稚園教員資格者）が常駐する。

乳幼児を連れた親子が集う「つどいの広場」
奥の壁面収納は市の社会福祉課からの要望で設置

２－（２）高齢者、障がい者にやさしい住まいづくり		
高齢者が安心して入居できる住宅を確保するため、「サービス付き高齢者向け住宅」の供給登録を促進します。 公営住宅については、ユニバーサルデザインの導入、シルバーハウジング住宅の活用、高齢化対応改善の実施等、誰もがコミュニティ※の中で安心して生活することができる居住環境の整備を図ります。		
主な施策	事業の内容	備考
ａ．高齢者、障がい者にやさしい住宅供給	・サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発	小樽市
	・介護保険居宅介護住宅改修費の支給	小樽市
ｂ．公共賃貸住宅の高齢化対応	・新規整備におけるユニバーサルデザインの導入	北海道、小樽市
	・車いす専用住宅の供給	北海道、小樽市
	・シルバーハウジング住宅の活用	小樽市
	・高齢化に対応した住宅への改善	小樽市

a. 高齢者、障がい者にやさしい住宅供給

・国は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」を改正し（平成 23 年 10 月 20 日施行）、「サービス付き高齢者向け住宅」制度を創設しました。同制度創設に伴い、これまでの高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）のいわゆる既存３施設は廃止され、サービス付き高齢者向け住宅に一本化されました。また、有料老人ホームも基準を満たせば登録が可能となります。

・平成 26 年 10 月現在、小樽市においては、８件 333 戸のサービス付き高齢者向け住宅が登録されています。

・今後、高齢者が安全に安心して住み続けることができるよう、民間が供給する賃貸住宅であるサービス付き高齢者向け住宅への支援につとめます。

図 4-1　サービス付き高齢者向け住宅の整備イメージ

事業イメージ

<要件>

「サービス付きの高齢者向け住宅」として登録

○ 高齢者住まい法の改正により創設される「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されることが補助金交付の条件

<補助率> 国からの直接補助

住宅：
新築　1/10（上限　100万円／戸）
改修※1 1/3（上限　100万円／戸）

高齢者生活支援施設※2 ：
新築　1/10（上限1,000万円／施設）
改修　1/3（上限1,000万円／施設）

その他の要件

○ サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するもの

○ 高齢者居住安定確保計画との整合等を地方公共団体が確認したもの

○ 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められるもの

○ 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないもの

※1　住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等（バリアフリー化）に係る工事に限る。

※2　高齢者生活支援施設の例：デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所、食事サービス施設、生活相談サービス施設　等

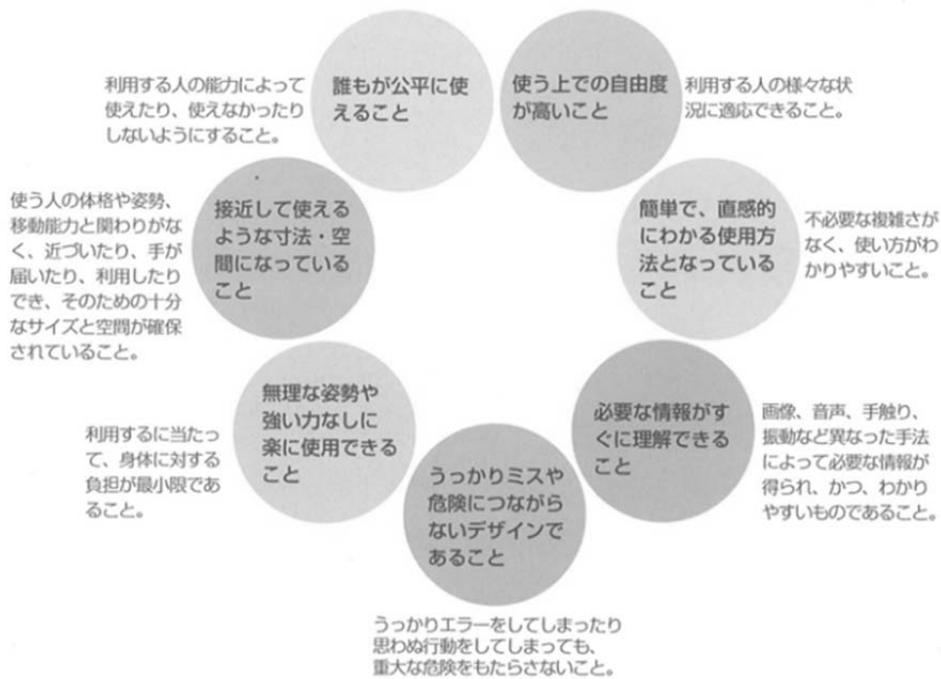
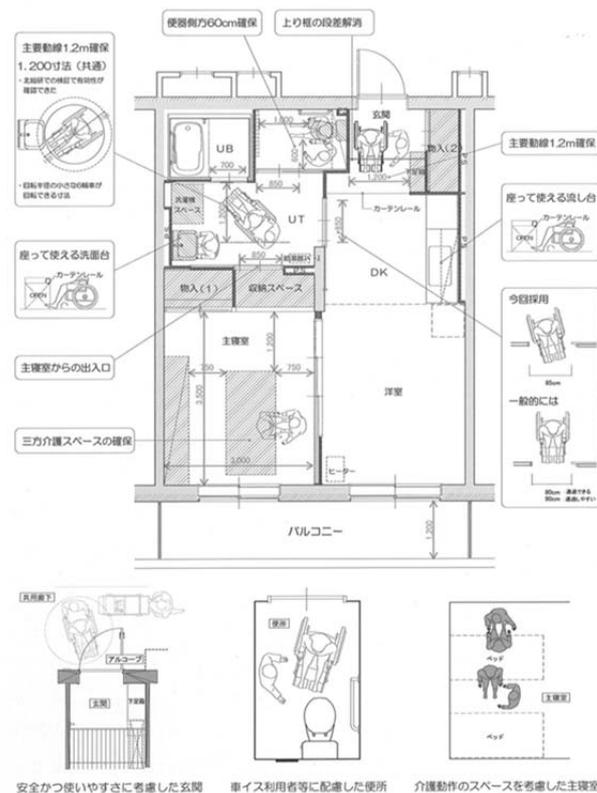
表 4-1　小樽市におけるサービス付き高齢者向け住宅の登録内容

登録番号	住宅名	所在地	竣工年月 入居開始時期	戸数
道－12 第55号	サービス付き高齢者向け住宅 つなぐ	小樽市赤岩１丁目８番 23号	2013/04 2013/11/01	30戸
道－13 第７号	ブラン　JR小樽築港	小樽市築港	2014/08 2014/09/01	54戸
道－14 第６号	(仮称)サービス付き高齢者向 け住宅ウィステリア小樽稲穂	小樽市稲穂１丁目	2015/09 2015/10/15	81戸
道－12 第６号	ヴェラス・クオーレ小樽（地域 密着型特定施設）	小樽市花園１丁目	2009/02 ----/--/--	29戸
道－12 第５号	ヴェラス・クオーレ小樽	小樽市花園１丁目	2009/02 ----/--/--	30戸
道－13 第18号	ファミリーキズナ	小樽市塩谷１丁目１９番 ４号	2014/03 2014/04/01	5戸
道－11 第７号	マイラシーク塩谷	小樽市塩谷２丁目２番２ １号	2012/09 ----/--/--	84戸
道－12 第３号	サービス付き高齢者向け住宅 あまらんさす	小樽市赤岩２丁目３０番	2012/08 2012/10/01	20戸

資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムホームページ　H26.10月現在

b. 公共賃貸住宅の高齢化対応

・新規公営住宅の整備にあたっては、全戸ユニバーサルデザイン対応の住宅とします（既存住宅借上や改善事業の場合を除く）。

図 4-2　ユニバーサルデザインモデルプラン（道営住宅の例）

・公営住宅における車いす専用住宅の適切な管理、供給につとめます。
・高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様やサービスが伴った高齢者向け公共賃貸住宅（シルバーハウジング）の活用を進めます。小樽市は平成８年より新光Ｅ住宅において30戸のシルバーハウジングを管理しており、今後も適切に維持管理していきます。

新光Ｅ住宅（２棟、70戸）
・70戸のうち30戸をシルバーハウジング住戸として指定
・シルバーハウジング住戸は、全員が60歳以上の世帯（単身者を含む）またはどちらかが60歳以上の夫婦世帯で、親族からの援助が困難であり、かつ自炊は可能だが独立した生活に不安のある世帯が対象
・ＬＳＡ（ライフサポートアドバイザー）による支援あり

・既存住宅については、居住性能の向上のため、これまで若竹住宅の全面的改善（耐震補強や内外装を全面的に改修）や、その他の住宅で個別改善を実施してきています。今後も適宜、手すりの設置などのバリアフリー化により高齢化対応を図ります。

若竹住宅（全面的改善を実施）

若竹住宅（居間）

若竹住宅（浴室）

若竹住宅（トイレ）

２－（３）住宅セーフティネットの形成		
住宅の困窮者に対する公営住宅の供給を公平かつ的確に進めます。		
主な施策	事業の内容	備考
ａ．収入超過者への対応強化	・公営住宅法に基づく明け渡しの請求	小樽市
ｂ．特定目的住宅の供給	・特定目的住宅の必要戸数の確保	小樽市

a. 収入超過者への対応強化

・入居後、収入基準の超過などにより不適格となった者については、明け渡しを求めるなど対応の強化を進めます。

b. 特定目的住宅の供給

・ひとり親世帯、老人世帯、低所得世帯、障がい者世帯が優先的に入居できる特定目的住宅については必要戸数の確保につとめます。

３　既存ストックの有効活用

３－（1）リフォーム・中古住宅市場の活性化		
既存住宅のバリアフリー、耐震性能、省エネルギーなどの基本性能の向上を図り、良質な住宅ストックの形成を進めます。北海道Ｒ住宅システムの普及啓発など、質の高い中古住宅流通の促進に取組みます。		
主な施策	事業の内容	備考
ａ．住宅リフォーム支援	・住宅リフォームガイドブック及び診断マニュアルの提供、普及	北海道
	・小樽市水洗便所等改造資金貸付制度の活用	小樽市
	・小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度の活用	小樽市
	・小樽市住宅エコリフォーム助成制度の活用	小樽市
ｂ．耐震性能の向上	・小樽市耐震改修促進計画の普及啓発	小樽市
	・木造戸建て住宅の無料耐震診断及び詳細耐震診断助成制度の活用	小樽市
ｃ．中古住宅の流通促進	・北海道Ｒ住宅制度の普及啓発	北海道
	・北海道住宅検査人の活用	北海道
	・中古住宅相談会の開催	北海道、小樽市

a. 住宅リフォーム支援

- 既存住宅の耐久性を高め、長期の良好なストックとして活用するため、リフォームにより居住水準の向上につとめます。
- 断熱気密性能の向上など、北国に適した居住水準の向上につとめます。

参考：北海道「住宅の性能向上リフォームマニュアル」

・高齢者仕様のバリアフリー改造等を促進するため、融資制度の活用を進めます。

表 4-2　小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度の概要

対象工事	対象者要件を満たす場合は、下記１と２の両工事が対象 1.バリアフリ-改造工事 1.専用居室等の増改築工事（例：専用居室、居間、浴室等の増改築など） 2.バリアフリ-化改造工事（例：床の段差解消、階段等の手すり設置など） 3.高齢者、障がい者等対応設備工事（例：ホームエレベ-タ、天井付移動用リフト、階段昇降機の設置など） 2.リフォーム全般工事 1.無落雪対策工事（例：落雪屋根から無落雪屋根への改造、落雪防護柵やルーフヒーティングの設置など） 2.耐震補強工事（例：壁の補強、柱や土台の改善、屋根の軽量化など） 3.上記の 1.と 2.に類する工事以外の住宅の改造工事全般（例：屋根の葺き替え、外壁の塗り替え、LED 照明器具や断熱サッシの省エネ改修工事、住宅の増改築など） ※アパ-トや店舗などで、営業のために必要な工事は、対象になりません。 ※工事の設計・施工業者は、市内に本店又は支店等がある業者又は小樽市内に在住の個人業者に限定します。
融資対象者	下記 1～5 の要件にすべて該当する方が対象となります。 1.小樽市内に住所を有し、次の⑴から⑶のいずれかに該当する方 ⑴改造工事を行う住宅に居住している方 ⑵上記⑴の方の配偶者 ⑶上記⑴、⑵に掲げる方の３親等内の親族 ただし、対象工事のうち、バリアフリ-改造工事にあっては、改造する住宅に次の㈠から㈢のいずれかに該当する方が居住していなければ融資対象になりません。 ㈠ 年齢が 55 歳以上の方 ㈡ 身体障害者手帳または療育手帳の交付を受けている方 ㈢ 上記㈠、㈡に掲げる方のほか、市長が特に認める方 2.償還能力を有すると認められること 3.前年の所得金額が、1,200 万円（給与収入で 1,442 万 1,053 円）以下であること（ただし、譲渡所得・一時所得・年金収入を除く雑所得・退職所得・山林所得を除く） 4.融資申し込み時の年齢が 20 歳以上で、資金完済時の年齢が 75 歳（一部の取扱金融機関は 70 歳）未満であること 5.市税を滞納していないこと
融資の条件	取扱金融機関と相談を要します。 1.融資限度額 ・工事の対象住宅１戸当たりの限度額は次のとおりです。 1.バリアフリ-改造工事 200 万円 2.リフォーム全般工事 200 万円 3.1.＋2.の合計限度額 無担保の場合　200 万円まで融資 有担保の場合　400 万円まで融資 ※ただし、融資（あっせん）額は、工事見積額を限度とし、万単位の額（1 万円未満切り捨て）とします。 2.利率：無利子 3.償還期間：・無担保融資　7 年以内　　・有担保融資 15 年以内 4.償還方法：元金均等毎月償還 5.不動産担保および保証措置 ・取扱金融機関の定めるところによります。（工事を行った建物および土地に抵当権の設定が必要な場合があります。また、保証人または保証会社の保証を求められることがあります。）

・小樽市住宅エコリフォーム助成制度により省エネ改修を支援します。

b. 耐震性能の向上

・耐震構造規定に適合していない住宅については、耐震性の向上につとめます。

表 4-3　小樽市における耐震診断支援の概要

	無料耐震診断	詳細耐震診断助成
対象住宅	次の条件のすべてを満たす小樽市内の戸建て木造住宅（ただし、プレハブ住宅を除く）。 ・階数が２階建て以下 ・延べ床面積が 500 平方メートル以下 ・原則として、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたもの ・申込者が当該戸建て住宅を所有していること	対象住宅 次に掲げる要件をすべて満たす市内にある木造住宅 1.昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された住宅 2.専用住宅または兼用住宅（住宅部分の床面積が延べ面積の２分の１以上のもの） 3.地上３階建以下で在来軸組工法又は枠組壁工法による住宅 4.この助成制度に基づく助成金の交付を受けたことがない住宅 5.建築基準法その他関係法令に明らかな違反がない住宅 対象者 次に掲げる要件をすべて満たす方 1.対象住宅に居住している方 2.市内に住所を有する方 3.市税を滞納していない方 対象となる耐震診断 次に掲げる二つの要件を満たす診断 1.市内に事業所、支店又は営業所を置く建築士事務所に所属している建築士で、北海道の耐震診断・耐震改修技術者名簿に木造耐震診断の区分で登録されている方（耐震診断員）が行う診断 2.財団法人日本建築防災協会発行の「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法もしくは精密診断法またはこれらと同等の耐震診断方法に基づき、地震に対する安全性を評価する診断
診断費用、助成額	診断費用：無料	助成金額 耐震診断に要する費用の３分の２に相当する額(千円未満切捨て) 限度額３万円

c. 中古住宅の流通促進

・中古市場の活性化に向け、北海道Ｒ住宅システムについて、事業者及び一般ユーザーに対する周知につとめるとともに、北海道Ｒ住宅の制度を活用して中古住宅流通を促進します。

・施工業者とは異なる第三者（建築士）が目視と検査機器により既存住宅の劣化や不具合など現況調査を実施する住宅検査制度の活用促進や、小樽市での中古住宅相談会の開催等による北海道Ｒ住宅システムの普及啓発につとめます。

北海道Ｒ住宅システムのイメージ

既存住宅流通・リフォーム市場の現況

・住宅総数が総世帯数を上回る
・既存住宅流通は新築住宅建設の1/3
・築年数30年以内のものが約65%

社会状況の変化

・地球環境に配慮した社会づくり
・ライフステージにあわせた住み替え
・持続可能な住宅関連産業への転換

良質な住宅を適切に維持管理し
長く大切に使う社会

新しい「しくみ」：北海道R住宅システムのスタート

既存住宅流通促進のための８つの取組

新築市場
・新築時の設計・施工記録の保管

住宅検査制度
・検査技術者登録制度
・第三者によるアドバイス

住宅向上リフォーム
・専門技術者による計画・設計・施工・管理
・性能測定

履歴保存
・リフォーム等の記録の保管

住宅品質表示
・わかりやすい品質表示

瑕疵保証
・品質に対する保証

金融、査定、税制
・築年数によらない長期ローン
・品質による価格査定、担保評価
・性能向上リフォームに係る減税

情報提供
・品質の住情報提供

北海道Ｒ住宅システム：北海道では、「良質な住宅ストックを形成し、手をかけて長く大切に使う社会」をめざし、消費者の方に安心して住宅リフォームをしていただく、または、良質な既存住宅を取り引きしていただくため、住宅リフォームと既存住宅流通の新しい「しくみ」づくり（北海道Ｒ住宅システム）に取り組んでいます。北海道Ｒ住宅システムは、北海道庁や地場の住宅会社、金融機関などが連携して、性能の高い既存住宅の普及を目指した、既存住宅の省エネ性、耐震性といった基本性能を高めることに重点を置いたスケルトンリフォームで、平成21年度にスタートして以来、500件を超える実績があります。

住宅検査制度：施工業者とは異なる第三者（建築士）である北海道住宅検査人が目視と検査機器により既存住宅の劣化や不具合など現況調査を実施します。北海道住宅検査人は現況調査の結果に基づいて、中立の第三者の立場から、所有者などに対して、「長く暮らせる住まい」に必要な改修・改善内容などを助言します。

3－（2）マンションの適正な維持管理

分譲マンションは、建築後、相当年数を経過したものが存在し、今後、大規模改修の時期を迎えるものが多数あると考えられます。このため、マンション維持管理に対する市民への情報提供や関係団体との協力連携、人材育成等の取組みを進めます。

主な施策	事業の内容	備考
ａ．マンション維持管理に対する市民への情報提供	・マンション相談の受付、対応	小樽市、民間
ｂ．関係団体との協力連携、人材育成	・関係団体との勉強会の開催	小樽市、民間
	・マンション管理士の活用	小樽市、民間

a. マンション維持管理に対する市民への情報提供

・共用部分のマナーや騒音トラブル等発生の未然防止や解決、大規模改修の円滑な実施など、マンションの維持管理の適正化を図るため、民間機関と協力し、マンション相談の支援につとめます。

b. 関係団体との協力連携、人材育成

・建築士会や建築士事務所協会など、関係団体と連携し、マンション管理士の人材育成につとめます。

マンション管理士

マンション管理士とは、専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とします。

マンション管理士になるには、マンション管理士試験に合格し、マンション管理士として登録することが必要です。

想定されるマンション管理士試験の内容

⑴ マンションの管理に関する法令及び実務に関すること	建物の区分所有等に関する法律、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法、マンションの建替えの円滑化等に関する法律、民法（取引、契約等マンション管理に関するもの）、不動産登記法、マンション標準管理規約、マンション標準管理委託契約書、マンションの管理に関するその他の法律（建築基準法、都市計画法、消防法、住宅の品質確保の促進等に関する法律等）等
⑵ 管理組合の運営の円滑化に関すること	管理組合の組織と運営（集会の運営等）、管理組合の業務と役割（役員、理事会の役割等）、管理組合の苦情対応と対策、管理組合の訴訟と判例、管理組合の会計　等
⑶ マンションの建物及び附属施設の構造及び設備に関すること	マンションの構造·設備、長期修繕計画、建物・設備の診断、大規模修繕　等
⑷ マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること	マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンション管理適正化指針　等

３－（３）公共賃貸住宅の供給及びストックの維持改善		
公共賃貸住宅の老朽ストックを的確に更新するために、建替えや改善を効果的・効率的に実施します。北海道との連携や民間活力の活用を図ります。		
主な施策	事業の内容	備考
ａ．市営住宅の供給及びストックの維持管理	・老朽住宅の建替え、改善の推進	小樽市
ｂ．民間活力の活用	・新築借上公営住宅制度の検討	小樽市
	・買取公営住宅制度の活用	小樽市
ｃ．道営住宅の供給	・道営住宅の建替え、建設の促進	北海道

a. 市営住宅の供給及びストックの維持管理

・住宅に困窮する低所得者に対して、良好な居住環境を備えた住宅を供給するといったセーフティネットとしての役割を引き続き担うため、小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画に基づき、適切な管理戸数の確保と維持管理につとめます。
・市民ニーズや立地条件などを総合的に検討し、新規住宅の検討や老朽住宅の建替え整備を進めます。
・既存の中高層住宅は、予防保全的な観点から老朽化や劣化を防止するために、改善事業を導入し居住水準の向上につとめます。
・応募、入居状況や住宅の老朽化状況を勘案し、維持・管理方法を検討します。

b. 民間活力の活用

・借上、買取制度など、公共賃貸住宅の整備における民間活力の導入による多様な整備手法を検討します。

c. 道営住宅の供給

・道営住宅については、市営住宅の補完として、適正な配置を図ることとし、老朽ストックの建替えや建設を促進します。

３－（４）空き家等の対策

良質な既存住宅ストックを有効活用し、循環型の中古住宅市場を形成することを目的に、空き家・空き地バンク制度の活用や空き家活用等支援方策の検討など、空き家等の利活用に取組みます。また建築物の適切な維持管理により良好な住宅地景観の形成を促進します。

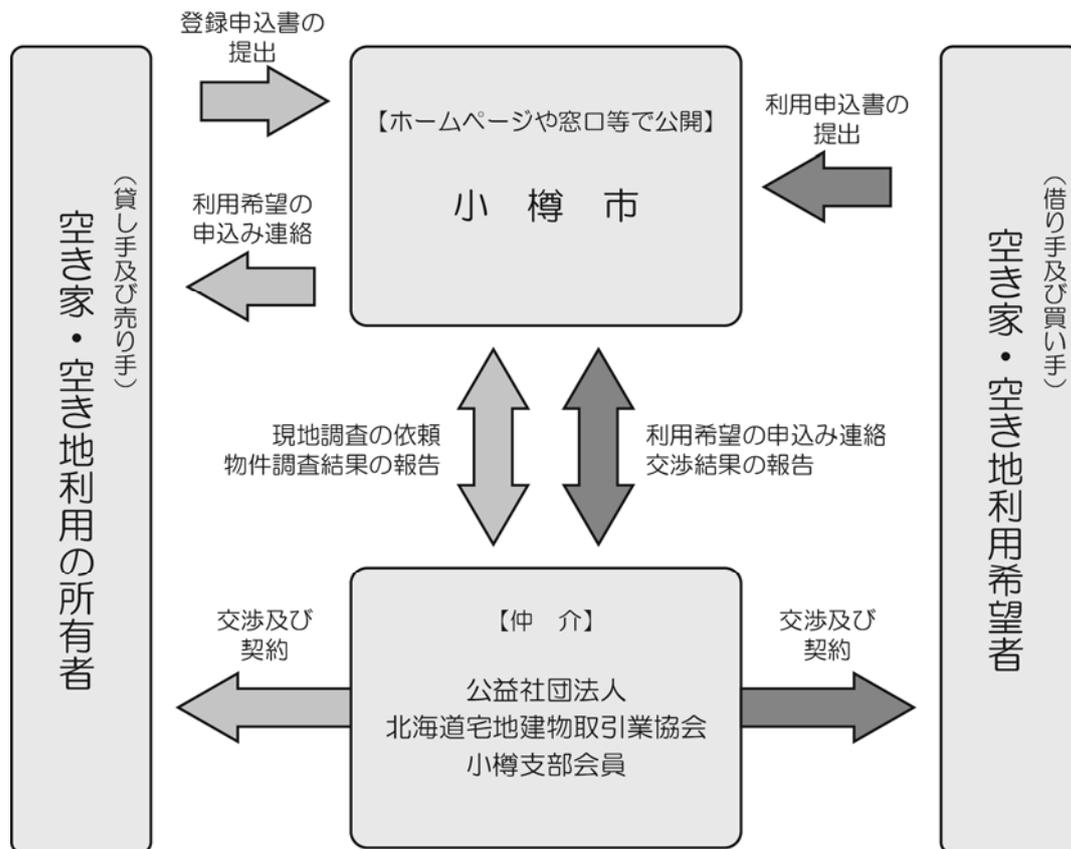
主な施策	事業の内容	備考
ａ．空き家等の利活用	・空き家・空き地バンク制度の活用	小樽市
	・空き家活用支援策の検討	小樽市
	・空き家の適正管理に向けた方策等の検討	小樽市

a. 空き家の利活用

・「空き家・空き地バンク」を活用し、市内の空き家・空き地に関する情報を提供し、住み替え、移住や二地域居住を促進します。

・市内の空き家の情報を収集するとともに、有効活用を目指した支援方策を検討します。

・十分な管理がされていない空き家・廃屋は、景観阻害、倒壊の恐れ、治安の悪化等が心配されることから、その対応を検討します。

図 4-3　小樽市空き家・空き地バンクのイメージ

５章　重点施策の展開方向

１　まちなか居住の推進

人口減少社会の到来に伴い、住宅や都市をめぐる状況も変化しており、市街地が郊外へ拡大するまちづくりから、これまで整備してきた道路や公共施設など既成市街地の社会基盤を有効に活用しながら、利便性の高い居住環境や環境負荷の少ないコンパクトなまちづくりが求められています。

こうした背景を踏まえ、本市においてはこれまで、小樽市住宅マスタープラン（平成 16 年度策定）、第６次小樽市総合計画（平成 20 年度策定）、中心市街地活性化基本計画（平成 20 年度策定）の中で「まちなか居住の推進」を掲げ、各種施策に取り組んできました。

公営住宅については、平成 11 年度に稲北地区で市街地再開発事業※による 24 戸を市営住宅として買い取り、また、平成 14 年度から４年間実施した新婚世帯への家賃補助制度では、市外からの転入世帯とともに市内他地域から中心市街地への転居世帯も対象とし、さらに、平成 21 年度に小樽駅前で市街地再開発事業による分譲住宅が整備されるなどまちなかでの住宅施策を実施してきました。

今後も引き続き、まちなか居住の推進を図るために、以下の施策を展開します。

・事業者との連携及び支援 P,74 ・既存借上公営住宅制度の検討 P,74 ・まちなか居住誘導施策の検討 P,74 ・助成制度等のまちなか優遇策の検討 P,74 ・子育て世帯の公営住宅への入居促進の検討 P,78	・子育て支援住宅の整備検討 P,78 ・サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発 P,79 ・公営住宅の新規整備におけるユニバーサルデザインの導入 P,79 ・市営住宅の老朽住宅の建替え、改善の推進 P,89

※P,00：各施策の説明掲載ページ

・まちなかの定義とエリア

「まちなか居住」としての「まちなか」の定義は、まちづくり関連計画で位置づけしてきた小樽駅を中心とする商業系が主体の「中心市街地」の区域に、快適な住環境も考慮し住居系の地域などを加えます。また、その範囲は店舗、病院、公共等の利便施設が利用しやすい距離にあり、公共交通機関が整備され、比較的平坦な地形であることが望ましいと考えました。

まちなか居住施策を検討するエリアは、「小樽市中心市街地活性化基本計画」（平成 20 年７月策定、平成 25 年３月で計画期間終了）で中心市街地に位置づけしていた『小樽駅周辺』の 180ha の区域に、徒歩で駅が利用でき店舗や病院などの利便施設も近接する『南小樽駅周辺』『小樽築港駅周辺』と、小樽公園を中心とする住居系が主体の『山手バス路線沿線』を加えた図 5-1 に示す範囲を想定しています。

図 5-1　まちなか居住のエリア図

凡例　まちなか居住施策の検討エリア

小樽築港駅周辺

南小樽駅周辺

小樽駅周辺

山手バス路線沿線

天狗山から望むまちなか居住エリア

２　安心して子育てできる住まいづくり

少子化が進行していることから、子育てを担う世代が安心して快適に暮らすことができるよう、子育てに適した住宅の確保などが急務となっており、加えて定住や移住の観点からも、住宅分野における子育て支援策が求められています。

広くゆとりのある子育て支援用の公営住宅整備や民間中古住宅の活用などを促すために以下の施策を展開します。

・子育て世帯の公営住宅への入居促進の検討 P,78 ・子育て支援住宅の整備検討 P,78 ・既存借上公営住宅制度の検討 P,74 ・住宅リフォームガイドブック及び診断マニュアルの提供、普及 P,84	・住宅エコリフォーム助成制度の活用 P,84 ・北海道Ｒ住宅制度の普及啓発 P,84 ・北海道住宅検査人の活用 P,84 ・中古住宅相談会の開催 P,84 ・空き家・空き地バンク制度の活用 P,90

３　空き家等の対策

市内の住宅数は減少しているが､空き家は増加傾向にあり､住宅数全体の１５％が空き家となっています。(平成２０年住宅・土地統計調査)

空き家は防火、防犯、落雪や景観などの問題が懸念されることから、有効活用の支援策や所有者に対する適正管理の要請等が求められています。

また、空き家・空き地バンク制度を活用促進するために、宅地建物取引業者などと連携を強化するとともに、以下に示す施策を展開します。

・空き家・空き地等バンク等制度の活用 P,90 ・空き家活用支援策の検討 P,90 ・空き家の適正管理に向けた方策等の検討 P,90 ・既存借上公営住宅制度の検討 P,74 ・各種相談機関の連携強化 P,77 ・市ホームページでの住まいに関する情報提供 P,77	・移住に関する情報提供 P,77 ・住宅エコリフォーム助成制度の活用 P,84 ・木造戸建て住宅の無料耐震診断及び詳細耐震診断助成制度の活用 P,84 ・北海道Ｒ住宅制度の普及啓発 P,84 ・北海道住宅検査人の活用 P,84 ・中古住宅相談会の開催 P,84

「既存借上公営住宅制度」の考え方（各重点施策に共通）

当該制度は、まちなかでの運用を想定し、子育て支援と空き家対策も兼ねます。

まちなかには、市営住宅を新たに建設可能なまとまった遊休地がほとんどなく、既存の民間共同住宅には空き家があることから、空き住戸を住戸単位で一定期間借り上げることで公営住宅の供給が可能となります。

また、市営住宅管理戸数の柔軟な調整が可能な制度であることから、市営住宅の建替えの際の従前入居者用の一時的な借上げ、子育て世帯等を対象にした一定期間の借上げを想定し、制度導入に向けて、募集対象住戸数の設定、建物の構造・品質、所有者との管理負担範囲などの制度内容について検討します。

６章　計画の実現に向けて

１　市民、事業者、行政の役割

（１）市民の役割

本プランの対象となる住宅の９割は持ち家などの民間住宅です。そのため市民は、自らの生活の場である住宅を、安全で快適なものとし、よりよい住環境を次世代に残していく意識と協力が必要です。

本プランの理念や目標を理解し、各種施策を積極的に活用することが望まれ、新築やリフォームなどの際には積極的に住宅の「質」の向上、維持に取組むことが期待されます。

（２）事業者の役割

住宅の整備は設計者、建築施工業者、宅地建物取引業者、不動産経営者、福祉関連事業者などの関わりにより行われます。

事業者は、日常の事業活動、団体活動を通じて市民のニーズに応えるとともに、相互に連携を図りながら住みよい住宅を提供する役割が求められています。

また、行政の住宅政策について情報収集や理解を深め、各種施策の展開に協力することが期待されます。

（３）行政の役割

行政は、地域の住宅事情に応じたきめ細やかな住宅政策の推進に取り組むことが必要です。

市民に対しては、公営住宅の供給や支援制度の実施とともに、情報提供により快適な住環境づくりへの意識啓発と知識の向上を図ります。

また、事業者に対しては、住宅に関する専門的な情報を適切に提供することにより事業者の意識啓発と技術の向上を図ります。

一方、国、北海道、関係機関などに対し、地域の実情に即した住宅関連制度の拡充や情報の提供を働きかけて、各種支援策の充実につとめます。

２　計画の進捗管理

「小樽市住宅マスタープラン」は住宅施策の方針を示す基本計画であることから、事業ごとの目標値は定めませんが、市営住宅の整備は実施計画である「小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画」に基づき事業の進捗を把握するとともに、住宅リフォームなどの民間支援事業についてもそれぞれの実施状況を把握しながら、計画全体の進捗管理を行います。

また、本プランの計画期間中に見直しが予定される他の計画策定時には、本プランの進捗状況も踏まえて整合性を図ります。

なお、「第６次小樽市総合計画」や他の分野計画で既に定めている目標値のうち、住宅に関わる指標を以下に掲載し、進捗管理の参考とします。

表 6-1　他の計画で設定している住宅に関わる目標値

項　　目	現状値 （基準年）	目標値	計画名
市営住宅の建替・改善事業の実施戸数（改善は大規模改善のみ）	280 戸 （H10～19 年度計）	200 戸 （H21～30 年度計）	第６次 小樽市総合計画
住宅や暮らしの情報提供件数	20,461 件/年 （H19 年度）	48,000 件/年 （H30 年度）	第６次 小樽市総合計画
中心市街地の居住人口	14,455 人 （H19 年度）	15,000 人 （H30 年度）	第６次 小樽市総合計画
市営住宅の建替・改善の実施棟数 (改善は大規模と屋根･外壁等改善を含む)	0 棟 （H21 年度）	48 棟 （H31 年度）	小樽市公共賃貸 住宅長寿命化計画
新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	64.7% （H15 年）	※95% （※H32 年）	小樽市耐震改修促進計画（告示※に基づき見直し予定の数値）

※告示：建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（H18 国交省告示第 184 号をH25 第 1055 号により改正）

用語解説

【あ】

小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画	各種居住施策と連携を図り、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、ストックの長寿命化による市営住宅の計画的な建替え、改善、用途廃止などを進め、更新にかかる事業費及び事業量の平準化を図ることを目的とし、平成 22 年３月に策定されました。
小樽市水洗便所等改造資金貸付制度	既設の便所を水洗式に改造するために要する資金及び既設の排水設備を改造するために要する資金を貸し付ける制度です。
小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度	高齢者や障がい者などが住宅を改造する場合に必要な資金を無利子で融資することにより、住みやすく安全で快適な生活ができるよう居住環境の向上を図ることを目的とした融資制度です。

【か】

介護保険居宅介護住宅改修費	被保険者の要介護状態の区分にかかわらず、小規模な住宅改修の費用の９割分（２０万円を限度）が申請により支給されます。
買取公営住宅制度	民間企業等が建てた住宅を公営住宅として地方公共団体が買い取る制度です。公営住宅として買い取るためには、さまざまな法令や基準に合致していなければなりません。
コミュニティ	人と人との連携からなる地域社会。

【さ】

シックハウス	住宅の気密化や化学物質を放散する建材・内装材の使用などにより、新築・改築後の住宅やビルにおいて、化学物質による室内空気汚染により、居住者の様々な体調不良が生じる住宅。
住生活基本計画	平成 18 年 6 月に施行された住生活基本法に基づく、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。国が定めるものを全国計画といい、その下位計画として都道府県は都道府県計画を定めることとされています。本プランはさらにその下位計画である市町村計画にあたります。
住宅行政審議会	市が進める住宅行政の円滑な運営を図るために、市長の諮問に対して審議する市長の附属機関。
市街地再開発事業	都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密

集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ること。

収入超過者
　公営住宅に引き続き３年以上入居し、かつ、政令で定める基準を超える収入を得ている入居者のこと。

シルバーハウジング
　高齢者に配慮した構造と設備を備えた住宅に、生活指導や安否確認、緊急時の援助などを行う生活援助員を配置した公的賃貸住宅。高齢者世話付住宅とも言います。

新築借上公営住宅制度
　民間企業等が公営住宅用に新築した住宅を市営住宅として市が借り上げる制度です。市営住宅として借り上げるには、さまざまな法令や基準に合致していなければなりません。

ストック
　物を蓄えること。また、蓄えた物、在庫品。住宅政策などの観点では、既存の住宅のことを指します。

セーフティネット
　一部での故障、破綻がシステムや社会全体に波及するのを防ぐ安全装置のこと。公営住宅のセーフティネットとしての役割とは、市民が安心して暮らせるための必要な制度であるとの意味に使われています。

【な】

ニーズ
　需要、必要性。

ノーマライゼーション
　すべての人がもつ通常の生活を送る権利を、障がい者に可能な限り保障することを目標に社会福祉をすすめること。

【は】

ハザードマップ
　自然災害による被害を予測し、その被害範囲や避難経路などを地図化したもの。

バリアフリー
　障壁のないという意味。建築設計において、段差や仕切りをなくすなど高齢者や障がい者に配慮をすること。

被災宅地危険度判定士
　被災宅地危険度判定とは、地震や降雨等により、宅地災害が広範囲に発生した場合に、被害の状況を迅速かつ的確に把握して、二次災害を防ぐため、宅地の危険度を判定するものです。その判定士は宅地造成に関する技術的見識をもっており、養成講習会を受講していることを条件に、知事等が認めた者が判定士となります。

【ま】

まちなか
　小樽市中心市街地活性化基本計画（平成 20 年度～24 年度）では、ＪＲ小樽駅を中心に 180ha の商業系が主体

	の区域を中心市街地としています。本プランでは「まちなか居住」の考え方から、これに住居系などの地域を加えた範囲を示しています。
マニュアル	手引き書、取扱説明書。
マンション管理士	管理組合の管理者やマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことができる国家資格です。

【や】

ユニバーサルデザイン	文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異、障害・能力のいかんを問わずに利用することができる施設・製品・情報の設計（デザイン）。バリアフリーが高齢者や障がい者を対象とした考えであるのに対し、ユニバーサルデザインは初めからすべての人を対象にしており、かならずしも「障害」を前提にしていません。

【ら】

ライフステージ	人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などと分けた、それぞれの段階。またはそのときの家庭や生活の状況。
リフォーム	作り直すこと。建物の増改築や修繕のこと。